

VILNIAUS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO ADMINISTRAVIMO FAKULTETAS

FINANSAI IR BANKININKYSTĖ

Greta Petrovaitė
MAGISTRO BAIGIAMASIS DARBAS

NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ LIETUVOJE PRIEŽASČIŲ ANALIZĖ	ANALYSIS OF THE CAUSES OF UNFUNDED HOUSING LOANS IN LITHUANIA
--	--

Darbo vadovas Doc., Dr. Egidijus Bikas

Vilnius, 2025

TURINYS

ĮVADAS	5
1. BŪSTO PASKOLŲ NEFINANSAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI.....	7
1.1 Būsto paskolų nefinansavimo samprata.....	7
1.2 Bankų politika būsto paskolų nefinansavimui	13
1.3 Būsto paskolų nefinansavimą lemiantys veiksniai	15
2. NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ PRIEŽASČIŲ TYRIMO METODOLOGIJA.....	32
3. NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ PRIEŽASČIŲ TYRIMO REZULTATAI.....	37
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI.....	53
LITERATŪROS IR ŠALTINIŲ SĄRAŠAS.....	55

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 paveikslas	Vidutinės butų nuomos metinės kainos pokytis, lyginant 2019–2023 metus	9
2 paveikslas	Būsto paskolų nefinansavimą lemiantys veiksniai.....	16
3 paveikslas	Minimalaus ir vidutinio mėnesio atlyginimo Lietuvoje kitimo tendencija 2019–2024 metais	18
4 paveikslas	Jaunų šeimų prašymų kiekio subsidijai kitimo tendencija 2018–2022 metais.....	21
5 paveikslas	Sausio 2 d. Euribor reikšmės 2020–2025 metų laikotarpyje.....	25
6 paveikslas	Vidutinės būsto palūkanų normos kitimo grafikas, lyginant 2020–2024 metus	26
7 paveikslas	Būsto kainų indekso pokytis 2019–2024 metais	28
8 paveikslas	Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos pokytis 2019–2023 metais.....	30
9 paveikslas	Nefinansuotų būsto paskolų priežasčių tyrimo eiga.....	33
10 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal lytį	39
11 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal amžių.....	40
12 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal gyvenamąją vietą.....	41
13 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal planuojamo įsigyti būsto vietą	42
14 paveikslas	Potencialių klientų šeimyninė padėtis	43
15 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal nepilnamečių vaikų skaičių.....	44
16 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal išsilavinimą	45
17 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal turto naudojimo būdą	46
18 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal pajamas.....	47
19 paveikslas	Planuojamų įsigyti būstų kainos.....	48
20 paveikslas	Potencialių klientų pasiskirstymas pagal būsto paskolų paraiškų atmetimą	50

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė	Pagrindinės būsto paskolų nefinansavimo sąlygos.....	14
2 lentelė	Finansinės paskatos kriterijai jaunoms šeimoms įsigyjant pirmąjį būstą	20
3 lentelė	Nepriklausomų kintamųjų grupės	32
4 lentelė	Koreliacijos vertinimas	34
5 lentelė	„Microsoft Excel“ sudarytos lentelės pavyzdys	38
6 lentelė	Ekonominių kintamųjų koreliacija	49
7 lentelė	Kintamųjų skaitinėmis reikšmėmis koreliacija.....	49
8 lentelė	Logistinė regresinė analizė	51

IVADAS

Darbo temos aktualumas. Būsto rinka yra vienas svarbiausių valstybės ekonomikos stabilumo veiksnių, glaudžiai susijusių tiek su asmens finansiniu saugumu, tiek su ekonomine plėtra. Lietuvoje, kaip ir daugelyje kitų šalių, būsto kreditavimas yra tapęs esminiu nekilnojamojo turto sektoriaus komponentu, palengvinančiu nemažos dalies gyventojų galimybę įsigyti būstą. Vis dėlto, nemaža dalis būsto paskolų paraiškų yra atmetamos dėl įvairiausių priežasčių, todėl daugelis individų negali įgyvendinti savo siekių, susijusių su nuosavu būstu.

Būsto nefinansavimas – tai procesas, kurio metu kreditavimo institucija (bankas, kredito unija ir kt.) nesuteikia fiziniam ar juridiniam asmeniui tam tikros finansinės priemonės, skirtos būsto įsigijimui. Nefinansavimas neigiamai veikia būsto rinką, mažina gyventojų galimybes patenkinti savo būsto poreikius ir didina socialinę nelygybę. Analizuojant nefinansuotas būsto paskolas, galima atskleisti esamus trūkumus finansavimo sektoriuje, o identifikavus pagrindinius veiksnius, kurie riboja būsto paskolų prieinamumą – inicijuoti egzistuojančių skolinimosi politikų peržiūrą bei sumažinti nefinansuotų asmenų skaičių.

Analizuojamos temos ištirimo lygis – nefinansuotų būsto paskolų Lietuvoje priežasčių analizė yra fragmentiškai ištirta tema, turinti teorinius pagrindus bei statistinius duomenis. Autoriai būsto paskolų nefinansavimą tiria taikydami įvairiapusį požiūrį. Vieni gilinasi į teisinius būsto paskolų nefinansavimo požymius, apklausdami banko darbuotojus, kiti dėmesį skiria makroekonominių priežasčių palyginimui. Nors finansų įstaigų ataskaitose randama informacijos apie tokius makroekonominius veiksnius kaip infliacija ar pajamų lygis, tačiau jų ryšys su nefinansavimo priežastimis dažnai aprašomas tik paviršutiniškai. Be to, komercinių bankų vidaus sprendimai dėl būsto paskolų atmetimo yra mažai prieinami viešai analizei, o tyrimai šia tema su tikrais bankų duomenimis Lietuvoje beveik neatliekami.

Darbo naujumas – ankstesniuose tyrimuose daugiausia dėmesio buvo skiriama būsto kreditavimo srities analizei – tai sritis, kurioje suinteresuoti tiek finansų specialistai, tiek visuomenės atstovai, siekiantys užtikrinti stabilų ir tvarų būsto kreditavimo sektoriaus vystymąsi Lietuvoje. Centriniai bankai gali įsitraukti į būsto finansavimo srities patobulinimą ir užtikrinti būsto prieinamumą visuomenei. Deja, atsiranda priežasčių, dėl kurių būsto paskola yra nefinansuojama.

Ši tema nėra plačiai nagrinėta mokslinėje literatūroje, todėl pagrindinių nefinansuotų būsto paskolų priežasčių išnagrinėjimas gali padėti suprasti šiuo metu vykstančius pokyčius bei numatyti galimas ateities tendencijas. Šio darbo analizei dėmesys bus skiriamas nefinansuotų būsto paskolų atmetimo priežastims nustatyti.

Darbo problema – būsto paskolų nefinansavimo priežastys.

Darbo tikslas – nustatyti priežastis, lemiančias būsto paskolų Lietuvoje nefinansavimą.

Darbo uždaviniai:

1. Išnagrinėti būsto paskolų nefinansavimo teorinius aspektus.
2. Sudaryti metodologiją, siekiant nustatyti nefinansuotų būsto paskolų priežastis Lietuvos komerciniame banke¹.
3. Atlikus kiekybinį tyrimą, nustatyti realias būsto paskolų paraiškų atmetimo priežastis.
4. Gautų tyrimo rezultatų pagrindu pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Darbo metodai – pirminių ir antrinių mokslinių literatūros šaltinių, susijusių su būsto nefinansavimu, analizė, informacijos, kurią galima rasti analizuotuose duomenyse, apibendrinimas, kiekybinės analizės metodų, tokių kaip duomenų rinkimas, koreliacijos ir logistinės regresijos metodų taikymas.

Darbo struktūra sudaryta iš trijų pagrindinių dalių:

Pirmame skyriuje pateikiama būsto paskolų nefinansavimo samprata, bankų politika ir keliama normatyvai bei įvardinami būsto paskolų nefinansavimą lemiantys veiksniai.

Antrame skyriuje sudaroma tyrimo metodologija, kuria remiantis bus atliekamas kiekybinis tyrimas.

Trečiame skyriuje atliktas tyrimas ir pateikti gauti rezultatai, nurodant dominuojančius būsto paskolų nefinansavimo veiksnius, dėl kurių dažniausiai yra atmetamos Lietuvos gyventojų, norinčių gauti paskolą būstui, paraiškos.

¹ Dėl banko vadovybės reikalavimo, komercinio banko pavadinimas nebus minimas.

1. BŪSTO PASKOLŲ NEFINANSAVIMO TEORINIAI ASPEKTAI

Šiame skyriuje apibrėžiamas būsto nefinansavimas bei identifikuojami tai lemiantys veiksniai remiantis moksline literatūra. Siekiant išsamiai išnagrinėti šią temą, būtina identifiikuoti pagrindinius nefinansavimo aspektus, kurie daro įtaką paskolų paraiškų atmetimui. Analizuojant būsto paskolų nefinansavimo veiksnius, galima giliau suprasti priežastis, dėl kurių tam tikrais atvejais nusprendžiama nesuteikti paskolų. Tai leidžia prognozuoti galimas problemas ir identifiikuoti alternatyvius būsto finansavimo sprendimus.

1.1 Būsto paskolų nefinansavimo samprata

Būsto kreditavimas yra ekonominis veiksnys, tiesiogiai veikiantis ne tik finansų sektorių, bet ir visos šalies ekonomiką. Kaip ir daugelyje kitų šalių, taip ir Lietuvoje būsto kreditavimo sritis yra dinamiška – patiriamas ekonomikos augimas arba nuosmukis, koreguojamos kreditavimo sąlygos, juntama komercinių bankų konkurencija. Nors būsto paskolų išdavimas yra plačiai nagrinėjamas mokslinėje literatūroje, tačiau per mažai dėmesio skiriama nefinansuotų būsto paskolų temai.

Būsto paskolų nefinansavimas – tai situacija, kai finansinės institucijos atsisako suteikti paskolas būsto įsigijimui (Neubauer, 2024). Nefinansuojamos paskolos – tai kredito priemonės, kuriose bankas tiesiogiai nedalyvauja bei nėra tiesioginio lėšų pervedimo iš skolinio į paskolos gavėjo sąskaitą. Dažnai asmenys kreipiasi į finansų įstaigas dėl būsto kredito, tačiau šios paslaugos gauti negali. Nefinansuotų būsto paskolų samprata išsiskiria iš kitų mokslinių darbų tuo, jog tai naujas požiūris į būsto paskolų rinką. Iki šiol retai buvo keliamas klausimas, kodėl asmenys šiuolaikinėje visuomenėje negali gauti kredito.

Nefinansavimas būsto paskolų kontekste – asmenų nesugebėjimas įvykdyti būsto paskolas teikiančių institucijų keliamų reikalavimų. Tai gali pasireikšti įvairiomis formomis, pavyzdžiui, per griežtus skolinimo kriterijus.

Būsto paskolų nefinansavimą rinkoje galima analizuoti skirtingais aspektais:

1. Reguliavimo apribojimai. Finansų įstaigos dažnai susiduria su griežtomis reguliavimo sistemomis, skirtomis sisteminei rizikai sumažinti. Tai apima aukštus kapitalo pakankamumo reikalavimus bei paskolos ir nekilnojamojo turto vertės ribą. Nors šiomis priemonėmis siekiama užtikrinti finansinį stabilumą, jos gali padidinti būsto paskolų nefinansavimo galimybes (Adrian ir Liang, 2018).

2. Makroekonominės sąlygos. Ekonominio nestabilumo laikotarpiais finansų institucijos dėl padidėjusios įsipareigojimų neįvykdymo rizikos atsitraukia nuo būsto finansavimo. Didėjančios palūkanų normos, infliacija ir mažėjanti nekilnojamojo turto vertė didina būsto paskolų riziką. Tyrimai parodė, kad ekonomikos nuosmukio metu bankai apriboja paskolas, kad sumažintų nuostolius, o tai neproporcingai paveikia mažas ir vidutines pajamas gaunančius namų ūkius (Jordà ir kt., 2016).
3. Rinkos netobulumai. Esant rinkos trūkumams, tokiems kaip informacijos asimetrija, kredito istorijos nepakankamumas ar geografiniai skirtumai, prisideda prie būsto paskolų nefinansavimo. Asmenys, besikreipiantys ne iš didžiųjų miestų, susiduria su dokumentų trūkumu, kurių reikalauja formalūs skolintojai. Taip pat šių asmenų paskolos suma dažniausiai yra maža, todėl finansų institucijai yra mažiau pelninga, o administracinės išlaidos yra pakankamai didelės, lyginant su paskolos dydžiu (Galster ir Lee, 2021).
4. Socialiniai ir demografiniai veiksniai. Būsto paskolos gali būti nesuteikiamos dažniau mažas pajamas gaunantiems asmenims bei atsižvelgiant į rasinę ir etninę kilmę. Tokio tipo atmetimas dažnai susijęs su nevienodomis galimybėmis naudotis ištekliais arba nepalankiais šioms grupėms kreditų vertinimo kriterijais. Tokia praktika įtvirtina skurdo ciklus, nes būstas yra finansinio stabilumo pagrindas. Nefinansuojant būsto paskolų didinama socialinė nelygybė ir stabdoma ekonominė pažanga (Lewis-Faupel ir Tenev, 2024).

Ekonomikai būsto paskolų nefinansavimas mažina nekilnojamojo turto rinkos aktyvumą, todėl stabdo statybų sektoriaus augimą, riboja tiesiogines investicijas į statybas. Taip pat tai daro neigiamą poveikį ir darbo vietų kūrimui šiame sektoriuje – mažesnės statybos apimtys reiškia, kad šioms pramonės šakoms tenka mažiau užsakymų, o tai mažina galimybes kurti naujas darbo vietas ir investuoti į plėtrą. Kadangi būsto rinka yra glaudžiai susijusi su kitais pramonės sektoriais, kurie sukuria didelę bendrojo vidaus produkto dalį, lėtėja visos šalies ekonomikos plėtra.

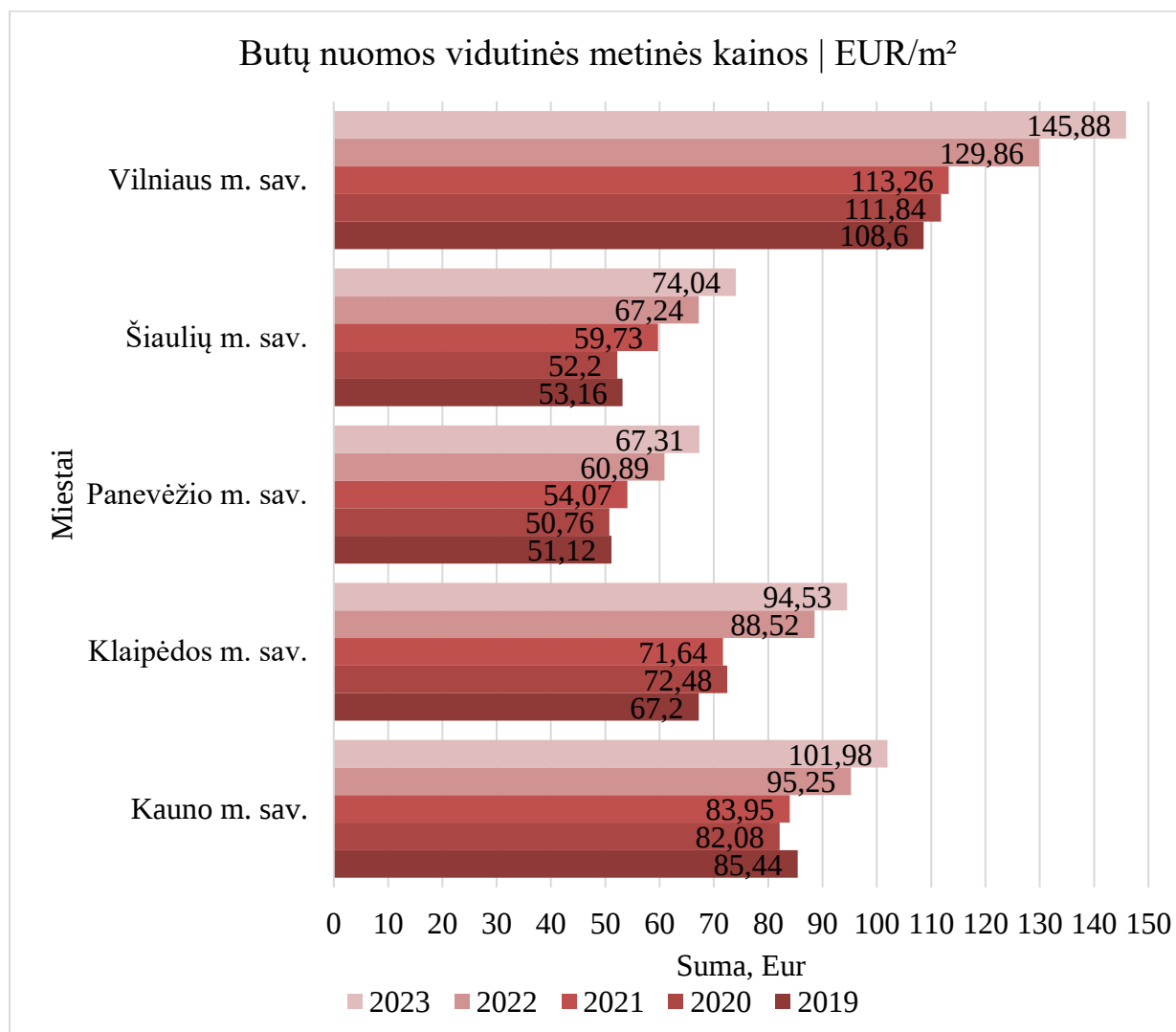
Žvelgiant iš visuomenės perspektyvos, būsto paskolų nefinansavimas didina socialinę atskirtį, kadangi susidaro nuomonė, jog tik turtingieji gali įsigyti būstą be paskolos, o vidutinei ir žemesniajai klasei įsigyti nekilnojamojo turto ir tokiu būdu pasiekti saugumą, stabilumą tampa sudėtinga arba išvis neįmanoma. Tai sukuria stipresnę atotrūkį tarp socialinių sluoksnių. Įperkamo būsto pasiūla vis dar gerokai mažesnė už paklausą, o tai daro neproporcingą poveikį pažeidžiamoms gyventojų grupėms, gaunančias mažas pajamas.

Būsto paskolos nefinansavimas asmenims apriboja galimybę įsigyti nuosavą būstą, dėl to jie dažniau lieka priklausomi nuo nuomos rinkos, kuri pasižymi didesnėmis kainomis ir

nestabilumu. Tokia situacija silpnina finansinį asmenų stabilumą ir riboja jų galimybes kaupti turtą.

1 paveikslas

Vidutinės butų nuomos metinės kainos pokytis, lyginant 2019–2023 metus



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Oficialiosios statistikos portalas, n.d.-c)

Pirmame paveiksle galima matyti butų nuomos vidutines metines kainas už kvadratinį metrą. Nuo 2019 iki 2023 metų visose savivaldybėse pastebėtas nuomos kainų didėjimas. Vilniaus miestas išsiskiria itin aukštomis kainomis, kurios 2023 metais pasiekė 145,88 Eur/m², o tai rodo didelę paklausą ir ribotą pasiūlą. Kauno miesto savivaldybėje taip pat matomas reikšmingas kainų augimas nuo 82,08 Eur/m² 2020 metais iki 101,98 Eur/m² 2023 metais. Klaipėdos, Panevėžio ir Šiaulių miestuose pastebima kainų didėjimo tendencija, nors šių miestų kainos vis dar yra

žemesnės lyginant su Vilniumi ir Kaunu. Šie pokyčiai siejami su ekonominiu augimu, gyventojų migravimu į didesnius miestus bei investicijų į nekilnojamąjį turtą didėjimu.

Nefinansuotos paskolos nėra detaliai nagrinėtos moksliniuose tyrimuose. Iki šiol daugelis tyrimų yra orientuoti į elgseną ir sprendimus iš paskolos gavėjų perspektyvos. Ši tema šiuo metu yra ypač aktuali ir reikalaujanti gilesnių įžvalgų. Siekdami įvertinti Airijos namų ūkių įperkamumo tendencijas, Corrigan ir kiti (2019) naudojo SILC tyrimą. SILC pateikia išsamų mikrolygmens duomenų rinkinį, kuriame tiriamos pajamos ir gyvenimo sąlygos įvairiuose namų ūkių tipuose. Autoriai lygino būsto apmokėjimo išlaidų su grynosiomis pajamomis kitimo tendencijas, santykį tarp vidutinės įmokos dydžio ir pajamų, taip pat kreipė dėmesį į pagrindinio kredito gavėjo amžių bei šeimoje esančių narių skaičių. Rezultatai parodė, kad vidutiniškai penktadalis pajamų yra skiriama būsto įmokai, ir ši dalis turi tendenciją didėti, o būsto įperkamumo problema yra sisteminio, ne ciklinio pobūdžio, susijusio su ilgalaikėmis ir giluminėmis problemomis, kurios neišsprendžiamos per trumpą laiką.

Būsto įperkamumo sudėtingumui pritaria ir Feng (2022), kuris lygino nekilnojamojo turto kainas su makroekonominiais kintamaisiais Kinijoje, pasitelkus vektorinės autoregresijos modelį – VAR, bei impulso atsako funkciją – IRF. Į tyrimą buvo įtraukti šie kintamieji: nominali paskolų palūkanų norma, pinigų pasiūla, nekilnojamojo turto kainų indeksas. Tyrimas parodė, kad trumpuoju laikotarpiu paskolų palūkanų normos padidėjimas sukelia nekilnojamojo turto kainų augimą, tačiau ilginiui šis poveikis tampa neigiamas, nes didėja spaudimas nekilnojamojo turto vystytojams ir pirkėjams, kas ilginiui sumažina kainas. Autorius pateikė išvadą, kad nekilnojamojo turto kainos palaiko ilgalaikį stabilų ryšį su palūkanų normomis ir plačiąja pinigų pasiūla, o palūkanų normų koregavimas daro pavėluotą poveikį nekilnojamojo turto kainoms. Be to, atkreiptas dėmesys, kad trumpuoju laikotarpiu pinigų pasiūlos koregavimas yra veiksmingesnis už palūkanų normų reguliavimą kontroliuojant būsto kainas.

Būsto paskolų sritis yra tirama arba nagrinėjama nemažai mokslinių straipsnių autorių. Pavyzdžiui, Ozdemir (2020) tiria būsto kreditavimo pokyčius ir jų ryšį su makroekonominėmis sąlygomis, o Martyniak (2021) analizuoja namų ūkių finansinį pajėgumą patenkinti būsto poreikius. Kłopocka ir kiti (2021), autoriai iš Lenkijos, atliko tyrimą, susijusį su namų ūkių taupymo sprendimais, atsižvelgiant į kredito pasiūlos pokyčius bei nekilnojamąjį turtą. Rezultatas parodė, kad būsto kreditavimas, nekilnojamojo turto prieinamumas bei turimas finansinis turtas tiesiogiai veikia namų ūkio sprendimus, susijusius su vartojimu ir taupymu. Kiekvienas nepriklausomas kintamasis pasiekė 10 proc. reikšmę, vadinasi, rodiklis yra statistiškai reikšmingas.

Skirtingi autoriai pateikia įvairias klasifikacijas būsto kredito klausimu. Karagöz ir Özkubat (2021) atliko tyrimą, kuriame siekė ištirti, kaip makroekonominiai veiksniai veikia būsto kainas. Analizėje buvo tiriami ryšiai tarp būsto kainų indekso ir tokių veiksnių kaip aukso kaina, akcijų rinkos indeksas, valiutų kursas, būsto paskolų palūkanų norma, vartotojų pasitikėjimo indeksas ir vartotojų kainų indeksas. Tyrimui pasirinktas autoregresijos su paskirstytuoju vėlavimu (ARDL) modelis. Rezultatai parodė, kad makroekonominės sąlygos, tokios kaip infliacija, palūkanų normos ir valiutų kursai, turi reikšmingą įtaką būsto kainų dinamikai.

Kaip pastebėta, mokslinėje literatūroje būsto kreditavimo klausimas neretai nagrinėjamas per būsto įperkamumo ir vyriausybės įtakos, t. y. teisinio reguliavimo prizmę, tačiau ne per kredito neišdavymo priežastingumą. Ribotas tyrimų kiekis nukreipia autorius į konkrečių rinkos savybių, tokių kaip būsto kaina, nekilnojamojo turto vertė, palūkanų normos, nagrinėjimą. Said ir kiti (2024) atliko tiriamąją faktorinę analizę, siekdami nustatyti veiksnius, darančius įtaką vyriausybės pastangoms skatinti būsto nuosavybės įsigijimą. Rezultatai parodė, kad svarbiausi veiksmai yra būsto kaina ir pajamų lygis, o mažiausiai įtaką darantis veiksnys yra vyriausybės politika. Galima sutikti su įvardintų autorių nuomone, kadangi ir kiti tyrimai rodo panašius rezultatus.

Dažniausiai nefinansuotų būsto paskolų analizę atlieka ir duomenis renka finansų įstaigos, į kurias kreipiasi būsto paskolą norintys gauti asmenys. Šios įstaigos gali ištirti, su kokiomis problemomis dažniausiai susiduria asmenys, siekiantys įsigyti būstą su paskola. Asmenims kreipiantis į finansų įstaigą (dažniausiai, banką) dėl paskolos būstui, šis pradeda kreditavimo procesą nuo išsamaus ir kruopštaus asmens finansinio profilio įvertinimo. Nors informacijos patikra yra apibrėžta nacionalinės teisės aktų ir Europos Centrinio Banko nuostatų, kiekviena būsto paskolų finansavimo įstaiga gali kelti papildomus reikalavimus, kurie paprastai nėra viešinami, o tai riboja mokslinius autorius nuo realiais duomenimis paremtų tyrimų. Vienas iš nedaugelio tyrimų, atliktų iš kredito paslaugos teikėjo perspektyvos, atliktas 2021 m., kuriame Apergis ir Chatziantoniou (2021) pateikė apklausą banko darbuotojams penkiose skirtingose šalyse: Jungtinėse Valstijose, Kanadoje, Jungtinėje Karalystėje, Japonijoje ir Vokietijoje. Pagrindinis apklausos klausimas: kaip per pastaruosius tris mėnesius pasikeitė banko, kuriame dirba respondentai, kredito standartai, taikomi tvirtinant paraiškas komercinėms ir pramoninėms paskoloms gauti. Autoriai teigia, kad tokios apklausos yra vertingas informacijos šaltinis apie tai, kodėl bankai, reaguodami į įvairius veiksnius, keičia kreditavimo standartus, makroekonominis veiksnys, konkretaus banko ir / arba konkretaus skolininko veiksnys. Apklausos rezultatai parodė, kad su skolinimo standartų pokyčiais susiję sukrėtimai buvo labai svarbūs nustatant realiojo ekonominio aktyvumo pokyčius kiekvienoje šalyje. Išvados atskleidžia, kad bankų skolinimo tyrimas, paremtas realiais duomenimis iš banko vidaus, suteikia labai svarbios informacijos ir didina supratimą apie realios ekonominės veiklos pokyčius.

Dabartinėje būsto rinkos analizėje daugiausia dėmesio skiriama būsto įperkamumui ir gyventojų galimybėms įsigyti nekilnojamąjį turtą, tačiau dažnai pamirštama kita svarbi tyrimo perspektyva – bankų požiūris. Bankų vaidmuo būsto rinkoje yra itin reikšmingas, nes jie ne tik finansuoja būsto pirkimą, bet ir aktyviai formuoja rinkos sąlygas per palūkanų normas, paskolų reikalavimus bei kreditavimo politiką. Visgi, tyrimai, kurie detaliai nagrinėtų būsto finansavimo prieinamumą ir bankų strategijas šioje srityje, dažnai yra nepakankami arba mažai nagrinėjami viešojoje erdvėje. Tai riboja išsamesnį supratimą apie būsto rinką ir galimybes numatyti ilgalaikes tendencijas. Tokie tyrimai gali padėti geriau suvokti paskolų rinkos dinamiką ir vartotojų elgseną, bei atskleisti galimus sprendimus, kaip pagerinti paskolų prieinamumą ir sąlygas.

Labai svarbu suvokti, kodėl individams gauti būsto paskolą tampa vis sunkiau. Lietuvos Bankas ir kitos finansų įstaigos skelbia rekomendacijas asmenims, norintiems kreiptis dėl būsto paskolos, atidžiai įsivertinti savo finansinę būklę, išspręsti visas galimas problemas, pašalinti nereikalingus ir papildomus įsipareigojimus, kurie didintų neigiamo atsakymo dėl būsto paskolos tikimybę. Pasak A. Jefferson, ir H. Thomas, kruopščiai paskirsčius asmeninius finansus, tobulinamas asmens finansinis raštingumas, o nuosavas būstas tampa pasiekiamu gyvenimo tikslu (Jefferson ir Thomas, 2020).

Pasitaiko ir tokių nuomonių, kad būsto kredito išdavimo sąlygos yra griežtos, nes bankai turi užtikrinti paskolos grąžinimą laiku. Griežtos sąlygos yra svarbios siekiant išvengti potencialių finansinių sunkumų tiek paskolos gavėjams, tiek bankams. Tai patvirtina autoriaus Tang (2021) atliktas tyrimas, kuriame paaiškėjo, kad būsto paskolos grąžinimas yra stipriai susijęs su kredito suteikimu. Jeigu pastebima tikimybė, kad paskola laiku nebus grąžinta, kreditas dažniausiai nėra suteikiamas.

Apibendrinant galima pasakyti, kad autoriai daugiausia dėmesio skiria būsto įperkamumui ir veiksniams, kurie jį lemia. Analizuojama bankų svarba skolinimo procese, nagrinėjami įvairūs makroekonominiai veiksniai, tokie kaip palūkanų normos ir infliacija, bei individualūs veiksniai, pavyzdžiui, pajamos ir kredito istorija. Tyrimai rodo, kad būsto įperkamumas yra sudėtinga problema, kuriai daro įtaką daug veiksnių. Svarbu pabrėžti, kad būsto paskolų nefinansavimą galima analizuoti per ekonominę, reguliavimo ir socialinių problemų prizmę, įskaitant didėjančias palūkanų normas, griežtus skolinimo kriterijus ir pajamų skirtumus. Dėl šių kliūčių daugelis potencialių paskolų gavėjų negali atitikti reikalavimų, todėl didelė dalis būsto paskolų lieka nefinansuotos. Ši problema turi įtakos asmenų galimybėms įgyti būstą, prisideda prie būsto rinkos neefektyvumo ir didina socialinę bei ekonominę nelygybę.

1.2 Bankų politika būsto paskolų nefinansavimui

Analizuojant būsto paskolų nefinansavimo sritį, būtina atkreipti dėmesį į svarbiausias šio proceso sudedamąsias dalis, tokias kaip skolinimo ribojimai, palūkanų normos, terminai ir kiti finansiniai rodikliai. Aktualus yra ir su būsto paskolų nefinansavimu susijęs teisinis reguliavimas, apimantis klientų apsaugą, įsipareigojimus ir kredito teikėjų atsakomybę. Skolinimo sąlygos nustatomos siekiant sumažinti riziką tiek bankams, tiek kredito gavėjams.

Teisinis reguliavimas šioje srityje apima ne tik klientų teises ir įsipareigojimus, bet ir kredito teikėjų atsakomybę už nefinansavimo politikos laikymąsi. Bankai privalo pateikti informaciją apie nefinansavimo galimybes, aiškias sutartis ir užtikrinti skolinimo sąlygų skaidrumą.

Atkreipiant dėmesį iš bankų pusės, būsto paskolų nefinansavimas mažina bankų pelningumą ir sunaudoja vertingus išteklius naujų paskolų išdavimui. Ši problema gali neigiamai paveikti kitas ekonomikos sritis bei ekonomikos augimą. Būsto paskolos daro įtaką ir bankų finansiniam stabilumui. Išduodant paskolą yra tikimybė, jog ji taps neveiksni, o neišduodant – tikimybė prarasti galimą pelną. Kadangi Lietuva priklauso euro zonai, didžiulį indėlį būsto paskoloms sudaro Europos Centrinio Banko nuostatai, siekiant sumažinti minėtas rizikas. Europos Centrinis bankas nustato bazines palūkanų normas ir kitas monetarines priemones. Pavyzdžiui, padidinus palūkanų normą, Lietuvoje bankams sunkiau finansuoti būsto paskolas, tad didėja nefinansuotų būsto paskolų skaičius. Siekiant išvengti nemokių paskolų, yra nurodymas nefinansuoti būsto paskolų, jeigu pastebima, kad asmuo neturės galimybės jos grąžinti bei peržiūrėti teisinį reglamentą, ar taikomos priemonės nėra per griežtos (European Central Bank, 2024).

Institucija, prižiūrinti finansų įstaigas Lietuvoje, yra Lietuvos Bankas. Lietuvos Bankas – centrinė šalies finansų institucija, atsakinga už bankų reguliavimą, finansų sektoriaus priežiūrą bei monetarinę politiką. Ji tiesiogiai veikia komercinių bankų skolinimo sąlygas, kurios tiesiogiai susijusios su būsto paskolų nefinansavimu. Su būsto nefinansavimu susiduriama tuomet, kai neatitinkama būsto kreditavimo taisyklių. Jos yra reglamentuotos teisės aktais, siekiant išvengti finansų įstaigų piktnaudžiavimo. Pagrindiniai įstatymai, kontroliuojantys finansų įstaigų, išduodančių kreditus, veiklą yra šie: „Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas“ ir „Atsakingo skolinimo nuostatai“. Šiuose teisės aktuose yra įtvirtinti minimalūs reikalavimai, kuriuos asmenys privalo tenkinti. Kitu atveju bankas būsto paskolos nefinansuoja. Pagrindinės keturios sąlygos pateiktos 1 lentelėje.

1 lentelė

Pagrindinės būsto paskolų nefinansavimo sąlygos

Eil. nr.	Sąlyga	Apibūdinimas
1.	Nesukauptas minimalus 15 proc. pradinis įnašas	Šis procentas turėtų būti sukauptas nuo būsto kainos arba būsto vertės, priklausomai nuo to, kuri suma yra mažesnė. Tai yra mažiausia įmanoma riba, tačiau finansų įstaigos turi teisę prašyti ir didesnės nei 15 proc. pradinio įnašo sumos.
2.	Netvarios, trumpesnės nei 6 mėnesių, nepagrįstos pajamos	Būsto paskola nefinansuojama, jei asmuo nedirbantis arba tik pradėjęs dirbti, sulaukęs pensinio amžiaus. Svarbu įvertinti gaunamas pajamas, pagrįsti ir užtikrinti jų tvarumą.
3.	Finansiniai įsipareigojimai didesni kaip 40 proc.	Šis reikalavimas skirtas kontroliuoti būsto gavėjus ir užtikrinti kredito mokumą. Asmuo negali visų savo gaunamų lėšų skirti tik būsto paskolos įmokoms. Finansus reikia paskirstyti taip, kad lėšų liktų pragyvenimui ir / ar kitiems įsipareigojimams padengti.
4.	Netinkama kredito istorija	Remdamasis šia sąlyga, bankas įvertina būsimo skolininko mokumą. Vėlavimas apmokėti sąskaitas ir kitų turimų įsipareigojimų nevykdymas gali suprastinti kredito istoriją, dėl ko gali būti padidintos paskolos palūkanos.

Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis Lietuvos Bankas, 2011, Lietuvos Respublikos Seimas, 2016.

Verta paminėti, kad būsto nefinansavimo sąlygos tampa vis griežtesnės, todėl ir nefinansuotų būsto paskolų vis daugėja. Lietuvoje 2022 m. vasario 1 d. įsigaliojo nuostatų pakeitimai, sugriežtinantys pradinio įnašo sąlygą. Priimta naujovė, kad antrai ir sekančioms kredito sutartims taikomas didesnis pradinio įnašo reikalavimas – ne mažesnis nei 30 proc. (Lietuvos bankas, n.d.). Šis reikalavimas padidino būsto paskolų nefinansavimą, kadangi sukaupti 30 proc. pradinį įnašą, mokant pirmosios paskolos įmokas tapo dar sudėtingiau.

Svarbu suprasti, kodėl potencialių kreditų gavėjų paskolos yra nefinansuojamos. Kai individai neatitinka būtinų būsto paskoloms nustatytų sąlygų – finansų įstaiga atšaukia finansavimo galimybę. Šią asmenų duomenų analizę atlieka bankų ar kredito unijų kompetentingi finansų patarėjai. Anot autorių, tai darbuotojai, kurie įstaigai priima vienus iš svarbiausių

sprendimų, susijusių su būsto kreditu, kadangi tai sudaro pagrindinę dalį įmonės pelno (Morales-Acevedo ir Ongena, 2020). Būsto kredito atmetimą gali lemti įvairūs veiksniai:

1. Žemas pajamų lygis.
2. Dideli turimi įsipareigojimai.
3. Nepakankamas pradinis įnašas.
4. Maža turto vertė.
5. Įsitraukimas į azartinius lošimus.
6. Bedarbystė arba nepastovus darbas.
7. Netinkamas asmens kreditingumo balas.
8. Kiti finansiniai iššūkiai, kaip skolos bei areštai.

Finansų įstaigų vertinime dažnai atsižvelgiama į pareiškėjo informaciją individualiai, tačiau pagrindines būsto paskolų sąlygas privaloma atitikti. Tais atvejais, kai nusprendžiama atmesti būsto paskolos prašymą, atsakymas nuvilia potencialius kredito gavėjus. Siekiant išlaikyti atsakingą skolinimo praktiką ir užtikrinti, kad skolininkai galėtų patogiai valdyti su būsto nuosavybe susijusias finansines pareigas, yra būtina asmens duomenų analizė.

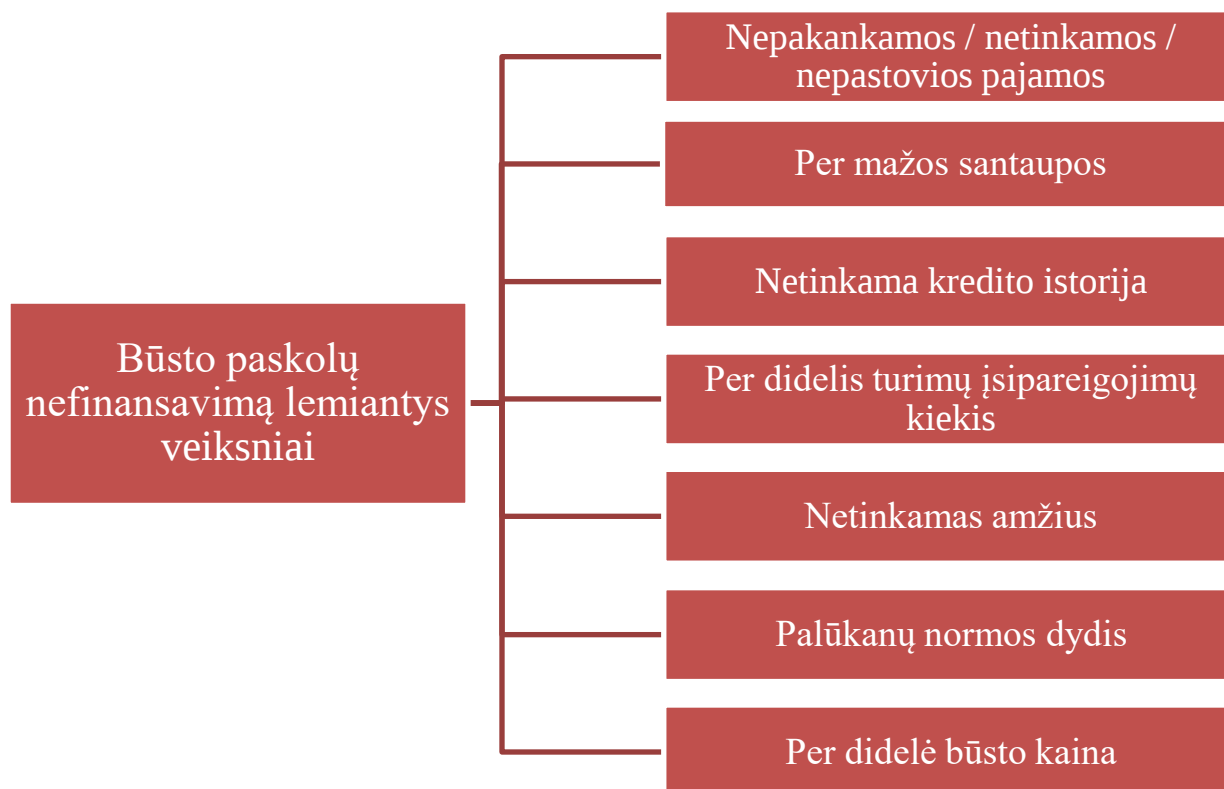
Taigi, būsto paskolų nefinansavimas stabdo nekilnojamojo turto rinką bei ekonominį augimą. Griežti pradinio įnašo, pajamų tvarumo ir kredito istorijos reikalavimai užtikrina atsakingą skolinimą, tačiau taip pat didina paskolų atmetimo atvejų skaičių. Šis reiškinys neigiamai veikia tiek finansų institucijų pelningumą, tiek būsto prieinamumą gyventojams, todėl būtina tobulinti reguliavimą ir paskolų teikimo praktiką, atsižvelgiant tiek į ekonominius, tiek socialinius poreikius. Lietuvoje ši rinka yra nuolat besikeičianti ir turi įtakos bankų sprendimams dėl būsto paskolų nefinansavimo.

1.3 Būsto paskolų nefinansavimą lemiantys veiksniai

Būsto paskolos yra vienas svarbiausių finansinių įrankių, suteikiančių galimybę gyventojams įsigyti nekilnojamąjį turtą. Vis dėlto, ne kiekvienas norintis įsigyti būstą gali gauti paskolą. Būsto paskolų nefinansavimą lemia kredito įstaiga, atsisakanti suteikti kreditą. Šis sprendimas gali būti priimtas dėl įvairių priežasčių, susijusių tiek su skolininko finansine padėtimi, tiek su nekilnojamojo turto savybėmis, tiek su bendra ekonomine situacija. Didžiausias dėmesys skiriamas sunkumams gaunant kreditą, tačiau mažai diskutuojama apie nefinansuotų būsto paskolų priežastis, todėl šiai temai vis dar trūksta naujausių, realiais finansų įstaigų duomenimis paremtų mokslinių tyrimų.

2 paveikslas

Būsto paskolų nefinansavimą lemiantys veiksniai



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Rigney, n.d.)

Antrame paveiksle pateikiami 7 pagrindiniai aspektai, dėl kurių asmenų pateiktos būsto paskolos paraiškos yra atmetamos. Būsto paskolų nefinansavimui priskiriama nepakankamos pajamos ar jų nepastovumas, kurios riboja bankų pasitikėjimą potencialiais klientais dėl jų galimybių grąžinti būsto paskolą, nesukauptas pradinis įnašas, kadangi to reikalauja finansų įstaigos, netinkama kredito istorija, pagal kurią tikrinamas asmens finansų valdymas, turimi dideli įsipareigojimai, kurie mažina galimybę papildomai pasiskolinti. Taip pat netinkamas amžius, kadangi yra atsižvelgiama į ilgalaikio įsipareigojimo grąžinimo galimybes, per didelės palūkanos, kurios mažina įperkamumą, bei per didelė būsto kaina, kuri gali lemti būsto paskolos paraiškos atmetimą. Šie elementai pabrėžia, kad būsto paskolos atmetimo procesas turi daug komponentų.

Finansų įstaigos paprastai taiko dvejopą požiūrį į būsto paskolų teikimą: standartizuotą pagrindinių tinkamumo kriterijų vertinimą ir išsamesnę individualių pareiškėjų duomenų analizę. Jeigu atitinka bent viena iš pagrindinių būsto paskolos nefinansavimo sąlygų, pavyzdžiui, asmuo yra bedarbis, paraiška yra atmetama be detalesnės analizės. Ši dvilypė strategija leidžia įstaigoms išlaikyti pusiausvyrą tarp atsakingos skolinimo praktikos ir atsižvelgimo į unikalias kiekvieno

paskolos gavėjo finansines aplinkybes. Atidžiai analizuodami asmeninę informaciją, finansų įstaigos gali įvertinti kreditingumą ir rizikos toleranciją, galiausiai užtikrindami, kad paskolos gavėjai sugebės įvykdyti savo hipotekos įsipareigojimus. Tačiau dėl tam tikrų veiksnių būsto paskolos paraiškos yra atmetamos, todėl aktualu skirti dėmesį nefinansavimo priežasčių aspektams.

Nepakankamos / netinkamos / nepastovios asmens pajamos – faktorius būsto nefinansavimo procese. Galimybė grąžinti paskolą priklauso nuo uždirbamų pajamų. Kuo pajamos yra mažesnės, tuo didesnė būsto paskolos nefinansavimo galimybė. Būsto paskolai vertinamos kelių rūšių pajamos, pavyzdžiui, individualios veiklos, komisinių ar nuolatinių premijų gaunamos pajamos. Visgi, dažniausiai sutinkama pajamų rūšis yra darbo užmokestis. Umoru ir Dorcas Tedunjaiye (2023) teigia, kad jeigu darbo užmokestis yra minimalus, nekilnojamojo turto įsigijimas tampa neįmanomas. Didėjant nekilnojamojo turto kainoms ir augant pragyvenimo išlaidoms, mažesnes pajamas gaunančių asmenų finansinis pajėgumas dar labiau mažėja.

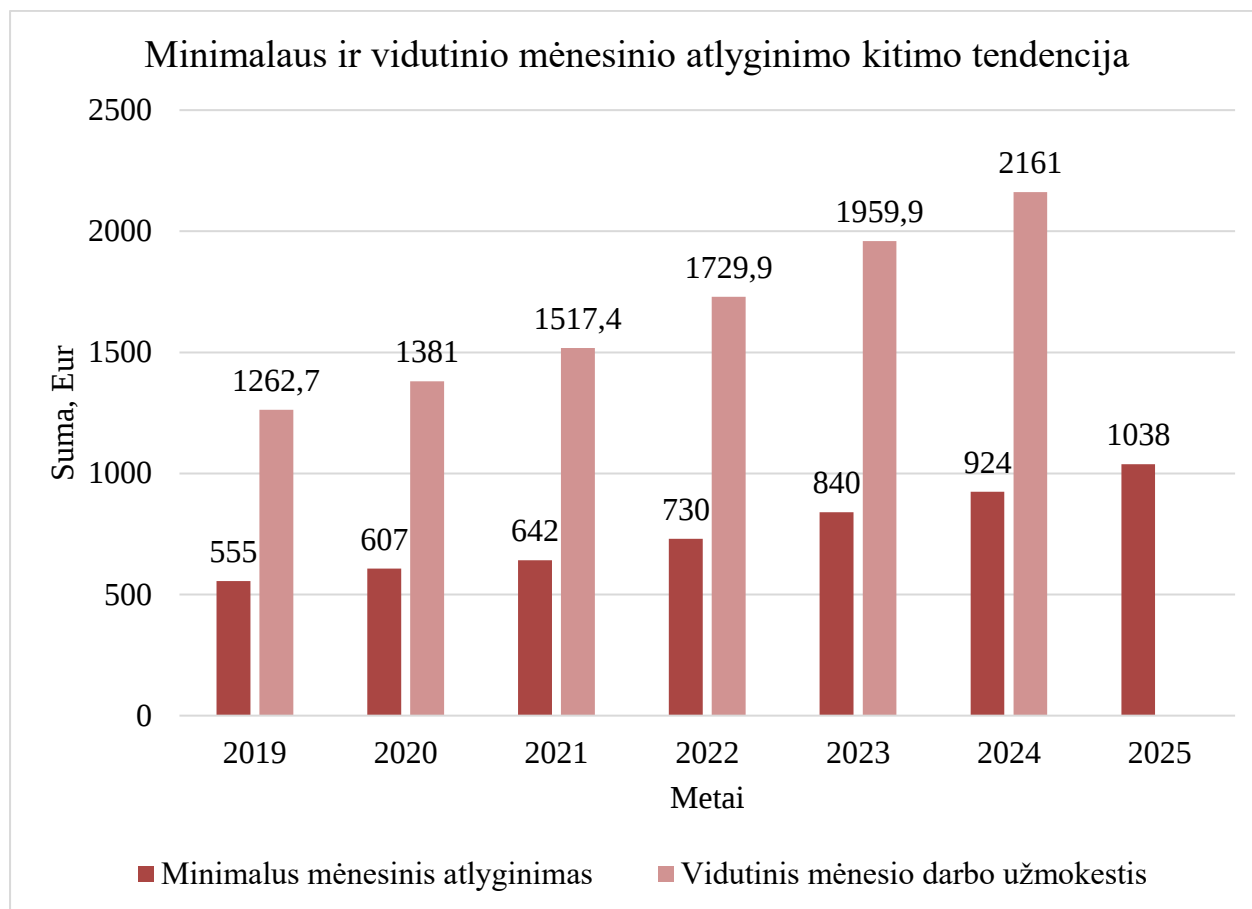
Kalbant apie šį aspektą, reikėtų pridurti ir pajamų nelygybę. Ši ekonominė problema yra plačiai paplitusi, kuri daro didelę įtaką būsto paskolos nefinansavimui, ypač tų, kurių pajamos mažesnės. Solt (2020) teigia, jog esant pajamų nelygybei būsto nuosavybės kaina dažnai tampa neįveikiama kliūtimi mažas pajamas gaunantiems asmenims. Gauti paskolą, išlaikyti gerą kreditingumą bei taupyti lėšas tampa didžiuliu iššūkiu, o tai riboja galimybę pasiekti vieną iš pagrindinių finansinio stabilumo aspektų – turėti būstą.

Pastaraisiais metais daugelis lietuvių vis dažniau renkasi darbą užsienyje, kad gautų didesnę darbo užmokestį. Dėl šios priežasties, pajamos dažnai gaunamos užsienio valiuta, pvz., Norvegijos kronomis ar Šveicarijos frankais. Ši tendencija leidžia asmenims greičiau sutaupyti lėšų ir siekti geresnio finansinio stabilumo bei investicijų į nekilnojamąjį turtą. Vis dėlto, tenka susidurti su nemalonumais, kai individai siekia gauti paskolas iš Lietuvoje esančių komercinių bankų. Nepaisant jų stabilių pajamų užsienyje, bankai dažnai atsisako suteikti kreditą dėl rizikos, susijusios su kita valiuta. Užsienyje gaunamos pajamos sukelia bankams valiutų kursų svyravimus, o tai apsunkina rizikos vertinimą ir kredito grąžinimo garantijas. Dėl to daugelis užsienyje dirbančių asmenų lieka nusivylę, nes jų santaupų ir stabilių pajamų užsienyje nepakanka, kad užsitikrintų finansinį pasitikėjimą Lietuvoje.

Minimalus bei vidutinis atlyginimas yra viena iš dalių, įvertinančių ekonominę ir finansinę būklę valstybėje. Ši suma apibrėžiama įstatymo, kurią darbdavys turi mokėti darbuotojui.

3 paveikslas

Minimalaus ir vidutinio mėnesio atlyginimo Lietuvoje kitimo tendencija 2019–2024 metais



Šaltinis: sudarytas autorės, remiantis (Oficialiosios statistikos portalas, n.d.-a).

Iš 3 paveiksle pateiktų duomenų matyti minimalaus bei vidutinio mėnesinio atlyginimo augimo tendencija. Minimalus mėnesinis atlyginimas išaugo nuo 555 eurų 2019 metais iki 1038 eurų 2025 metais. Kiekvienais metais matomas apie 10 proc. augimas. Per 7 metus suma padidėjo apie 1,87 karto. Vidutinis darbo užmokestis 2019–2024 metų laikotarpyje padidėjo 1,71 karto (2025 m. duomenų apie vidutinį darbo užmokestį dar nėra pateikta). Kas metus taip pat pastebimas apie 10 proc. augimas. Ši tendencija rodo siekiamybę pagerinti darbuotojų gyvenimo lygį bei atspindi ekonominės politikos pokyčius. Šis kainų kilimas rodo pastangas užtikrinti, kad minimalus atlyginimas būtų adekvatus gyvenimo sąnaudoms bei ekonomikos pokyčiams.

Remiantis naujausia statistikos departamento pateikta informacija, 2022 metais Lietuvoje gyveno 2 805 998 asmenų, iš jų dirbančių asmenų – 1 346 300, t. y. apie 48 proc. gyventojų, iš kurių daugiau nei penktadalis gauna minimalų darbo užmokestį, o apie 70 proc. dirbančių Lietuvos gyventojų darbo užmokestis neviršija vidutinio mėnesio atlyginimo (Oficialiosios statistikos

portalas, n.d.-e). Svarbu paminėti, kad vidutinis mėnesinis darbo užmokestis prieš mokesčius savivaldybėse yra skirtingas, todėl skiriasi asmenų vartojimo ir taupymo įpročiai, kurie lemia ankstyvą arba vėlyvą susidomėjimą būsto kredito tema. Jeigu asmens pajamos yra didesnės ir nėra papildomų įsipareigojimų, asmeniui būstas bus labiau įperkamas negu mažas pajamas gaunantiems asmenims.

Nesukauptas pradinis įnašas arba neturėjimas savo lėšų įnešimui į būsto pirkimo sandorį yra dar vienas aspektas būsto paskolos nefinansavimo procese. Pradiniu įnašu yra rodomas skolininko pasirengimas ir gebėjimas įsipareigoti finansinėms atsakomybėms bei pajėgumas reguliariai ir laiku mokėti įmokas. Tai gali pagerinti kreditingumo vertinimą ir suteikti geresnes kreditavimo sąlygas, pavyzdžiui, mažesnes palūkanų normas. Pradinis įnašas stiprina skolininko finansinę padėtį, tačiau jo neturėjimas garantuoja būsto paskolos nefinansavimą, taip apsaugant ir skolininką, ir kredito davėją nuo potencialių rizikų.

Pradinis įnašas yra pirmoji lėšų įmoka, kurią kredito gavėjas sumoka nekilnojamojo turto sandorio metu ir kuri išreiškiama procentine dalimi nuo paskolos sumos. Asmenims, kurie negali sukaupti pradinio įnašo dėl mažų pajamų ar kitų finansinių įsipareigojimų, yra užkertamas kelias gauti būsto paskolą, o tai ypač apsunkina galimybes įsigyti nuosavą būstą. Kaip buvo minėta anksčiau, pirmajai būsto paskolai minimali procentinė pradinio įnašo dalis yra 15 proc., antrai ir sekančioms paskoloms – 30 proc. nuo paskolos sumos. Asmenys susiduria su nemažu iššūkiu sukaupti 15 proc. pradinį įnašą pirmam būstui, o įvedus naujus pokyčius antrai paskolai, 30 proc. pradinis įnašas tampa dar sunkiau pasiekiamas. Svarbu atkreipti dėmesį į taikomas išimtis antrajai būsto paskolai. Lietuvos banko valdybos sprendimu (Lietuvos bankas, n.d.), taikomos išimty:

- ankstesnės paskolos likutis yra mažesnis nei 50 proc.
- didinant pirmos ir vienintelės paskolos sumą, neįkeičiant papildomo nekilnojamojo turto.

Reikėtų pabrėžti pirmąją būsto paskolą, kuri aktualiausia jaunoms šeimoms. Remiantis Lietuvos Respublikos finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms įstatymu ir Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms teikimo organizavimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro įsakymu, pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms yra teikiama finansinė paskata. „Jauna šeima – abu sutuoktiniai, kurie yra iki 36 metų, taip pat šeima, kurioje motina arba tėvas, globėjas (rūpintojas) vieni augina vieną ar daugiau vaikų arba (ir) augina vaiką (vaikus), kuriam (kuriems) nustatyta nuolatinė globa (rūpyba), ir yra iki 36 metų amžiaus“ (Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija, 2018).

Subsidija suteikia jaunoms šeimoms finansinę pagalbą padengiant pradinio įnašo sumą. Tokiu būdu lengviau tenkinti būsto paskolos reikalavimus ir išvengti paskolos nefinansavimo. Kadangi pradinio įnašo dydis dažnai tampa viena iš didžiausia kliūčių būsto paskolos nefinansavimui, subsidija tampa svarbia pagalbos priemone, leidžiančia šeimoms įgyvendinti nuosavo būsto įsigijimą, išvengiant ilgų taupymo metų. Pretenduoti į subsidiją pirmo būsto įsigijimui svarbu atitikti jaunos šeimos apibrėžimą, o būsto paskolos suma negali būti didesnė nei 87 tūkst. Eur. Remiantis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija, siūlomos subsidijos procentai pasiskirsto skirtingai tarp šeimų, neauginančių vaikų, auginančių 1 vaiką, auginančių 2 vaikus bei auginančių 3 ir daugiau vaikų. (Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija, 2023).

2 lentelė

Finansinės paskatos kriterijai jaunoms šeimoms įsigyjant pirmąjį būstą

Vaikų skaičius	0	1	2	3 ir daugiau
Apribojimai būstui	Nuosavybė 10 metų; būstas įsigijamas nustatytoje teritorijoje			
Paskatos dydis procentais	15	20	25	30
Pradinio įnašo dydis eurai	13050	17400	21750	26100
Reikalavimai	Pirmas būstas; Jauna šeima			

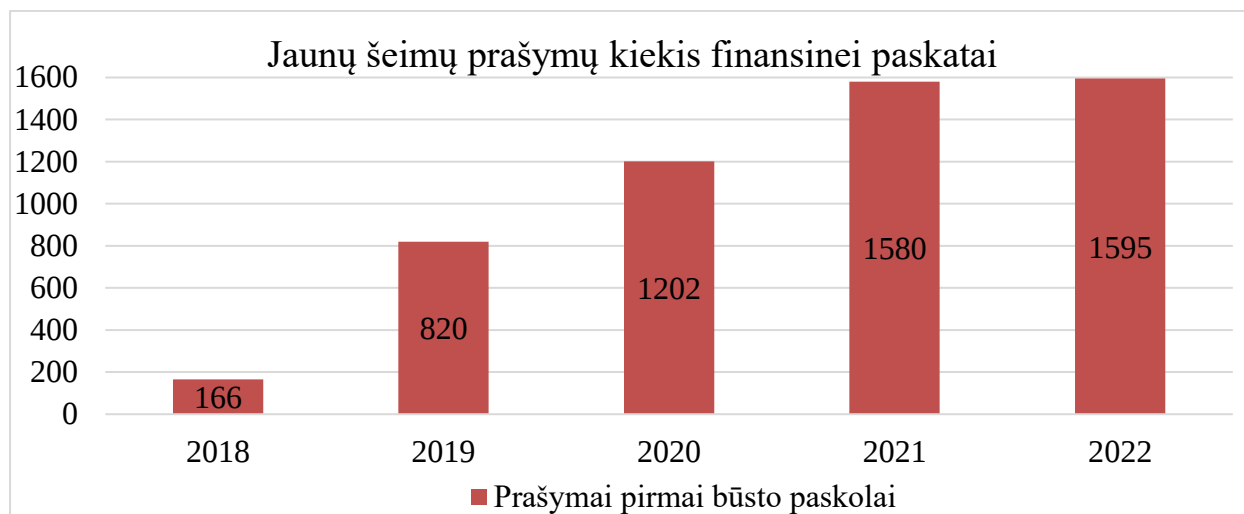
Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (STRATA, 2022)

2 lentelėje pateikiami kriterijai finansinės paskatos jaunoms šeimoms, įsigyjantioms pirmąjį būstą. Atsižvelgiama į vaikų skaičių, būsto apribojimus bei taikomą paskatos dydį. Nuo vaikų skaičiaus šeimoje priklauso paskatos dydis: be vaikų – 15 proc., su 1 vaiku – 20 proc., su 2 vaikais – 25 proc., su 3 ir daugiau vaikų – 30 proc. Taip pat pateikiamas paskatos dydis eurai, kuris priskiriamas pradiniam įnašui. Šeimai be vaikų ši suma yra 13050 Eur, su 1 vaiku – 17400 Eur, su 2 vaikais – 21750 Eur, su 3 ir daugiau vaikų – 26100 Eur.

Nuo 2018 metų, kai buvo išleistas šis įstatymas, 5000 jaunų šeimų yra pasinaudoję šia valstybės skiriama paskata. Tačiau maksimalus paskatos dydis, kuris turėtų atstoti pradinį įnašą, lyginant su dabartine rinka, yra ženkliai per mažas pagal kylančias būsto kainas. Tai sukėlė nemažai diskusijų socialinėje erdvėje. Jaunos šeimos teikė prašymus Socialinių reikalų ir darbo komitetui dėl finansavimo sumos didinimo, kadangi 2023 metams skirtų 8 mln. Eur sumos finansinėms paskatoms nepakanka, o virš 1000 šeimų yra paskatos laukime dėl neapibrėžtų terminų (Seimo Socialinių reikalų ir darbo komitetas, 2023).

4 paveikslas

Jaunų šeimų prašymų kiekio subsidijai kitimo tendencija 2018–2022 metais



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija, 2023)

Nors nuolatinių gyventojų Lietuvoje skaičiai svyruoja, jaunų šeimų prašymų finansinėms paskatoms skaičius didėja. Iš pateiktų duomenų 4 paveiksle matyti, kad, lyginant 2018–2022 metų laikotarpį, Lietuvoje smarkiai išaugo pirmųjų būsto paskolų paraiškų skaičius. Lyginant 2022 metus su 2018 metais, prašymų subsidijai skaičius išaugo beveik dešimt kartų. Šis nuolatinis prašymų skaičiaus augimas rodo didelį gyventojų susidomėjimą pirmo būsto paskola. Tai susiję su nuolatiniu būsto poreikiu ir noru įsigyti nuosavą būstą. Visų šių veiksmų sąveika lemia šios srities dinamiką ir skatina būsto rinkos plėtrą. Kadangi pastebėta didėjanti jaunų šeimų subsidijos prašymų tendencija, galima spręsti, jog tam reikalingos didesnės valstybės skiriamos lėšos.

Netinkama kredito istorija gali turėti didelės įtakos būsto paskolų nefinansavimui. Būsto rinka daugeliui asmenų yra asmeninio turto ir finansinio stabilumo pagrindas. Nemažai daliai žmonių įsigyti būstą įmanoma tik gavus būsto paskolą. Tačiau būsto paskolos gavimas dažnai yra daugialypis procesas, o dar vienas iš komponentų, galinčių trukdyti asmeniui gauti paskolą, yra jo kredito istorija. Kreditoriai naudoja kredito balus kaip pagrindinį metodą, kad įvertintų pareiškėjo riziką negrąžinti paskolos, o bloga kredito istorija paprastai rodo didesnę finansinę riziką, todėl paskolą atsisakoma suteikti. Naujausi tyrimai rodo, kad skolintojai dažnai atmeta būsto paskolų paraiškas blogą kredito istoriją turintiems pareiškėjams. Pavyzdžiui, prasti kredito balai buvo viena iš dažniausių priežasčių, dėl kurių buvo atsisakyta suteikti būsto paskolą juodaodžiams ir

lotynų amerikiečiams, net kai kiti veiksniai, tokie kaip pajamos, skolos bei pajamų santykis buvo tinkami (Cummings, 2022).

Be to, kreditingumo balo vertinimas gali būti ne toks tikslus mažas pajamas gaunantiems asmenims dėl ribotos kredito istorijos. Nors kredito balai skirti objektyviai įvertinti kredito riziką, tyrimai parodė, kad kredito vertinimo modeliai gali būti iš esmės ne visai tikslūs, ypač mažas pajamas gaunančių paskolų gavėjų atveju. Tyrimu nustatyta, kad kredito reitingų modeliai yra iki 10 proc. mažiau tikslūs, kai taikomi mažas pajamas gaunantiems kredito gavėjams, palyginti su didesnes pajamas gaunančiais kredito gavėjais. Taip atsitinka dėl to, kad vertinimas remiasi ankstesne kredito veikla, o mažiau finansinių etapų turintys asmenys atsiduria nepalankioje padėtyje. Net ir vienas praleistas mokėjimas gali neproporcingai paveikti asmens kredito balą, todėl jis atrodo blogesnis, nei yra iš tikrųjų (Andrews, 2021).

Bloga kredito istorija yra didelė kliūtis būsto paskolų nefinansavimui. Nors kredito balai yra naudinga priemonė finansų įstaigoms suteikiančioms būsto kreditą, jie taip pat gali įtvirtinti nelygybę, ypač mažas pajamas gaunančiose bendruomenėse. Šie asmenys dažnai susiduria su didesniu būsto paskolų atmetimo skaičiumi dėl savo kredito istorijos, kurią lemia sisteminės nepalankios ekonominės sąlygos ir ribotos galimybės gauti kreditą.

Kalbant apie būsto kredito nefinansavimą, negalima pamiršti ir **per didelio įsipareigojimų dydžio**. Tai dar vienas komponentas su kuriuo susiduria būsto paskolos negavę asmenys. Kai individai sukaupia didelį kiekį įsipareigojimų, galimybė pilnai išmokėti būsto paskolą sumažėja, todėl padidėja įsipareigojimų nevykdymo tikimybė. Tyrimai parodė, kad asmenys, kurių įsipareigojimai, palyginti su pajamomis, yra dideli, dažniau neįvykdo būsto paskolų reikalavimų, ypač jei jų pajamos svyruoja. Finansinio nestabilumo laikotarpiais, pavyzdžiui, recesijos metu, paskolos gavėjai gali prarasti galimybę padengti net pagrindines pragyvenimo išlaidas (Rachmansyah ir kt., 2021).

Asmenys, turintys daug įsipareigojimų, dažnai yra labiau pažeidžiami pajamų sukrėtimų, pavyzdžiui, praradus darbą, susirgus ar šeimoje susiklosčius nenumatytoms aplinkybėms. Susidūrę su netikėtomis išlaidomis arba staiga praradę pajamas, didelę skolų naštą turintys asmenys gali neturėti pakankamo finansinio užnugario, kad galėtų toliau mokėti būsto paskolos įmokas. Tai patvirtina ir Kalikman ir Scally (2023) tyrimas, parodęs, kad per didelius finansinius įsipareigojimus turintys skolininkai yra labiau linkę praleisti paskolų įmokas ekonominio nuosmukio metu. Dėl įsipareigojimų ir sumažėjusio pajamų elastingumo sąveikos šie paskolų gavėjai tapo neproporcingai jautrūs įsipareigojimų nevykdymui. Naujausiais duomenimis, didelė skolininkų įsipareigojimų našta padidina paskolų praradimo tikimybę kredito įstaigose. Per didelės skolos ne tik padidina tikimybę, kad skolininkai nevykdys savo įsipareigojimų, bet ir

prailgina jų finansinio atsigavimo laikotarpį (Gross ir kt., 2022). Įvertinus asmens įsipareigojimų dydį ir, esant jam nepalankiam, būsto paskola nefinansuojama.

Netinkamas amžius – komponentas finansų įstaigai nefinansuoti būsto paskolos. Pastaraisiais metais dėmesys skiriamas ir potencialaus kliento amžiui bei tikimybei, kad paskola bus nefinansuota. Nors antidiskriminaciniai įstatymai skirti užkirsti kelią šališkumui dėl amžiaus, tyrimai rodo, kad vyresnio ir jaunesnio amžiaus asmenys gali susidurti su didesniais būsto paskolos nefinansavimo atvejais negu tie, kuriems apie 35 metus (Loya, 2024). Lietuvoje amžiaus ir būsto paskolų sąsajos yra sudėtingos ir priklauso nuo teisinės sistemos, bankų politikos ir demografinių tendencijų.

Lietuvos įsipareigojimas užkirsti kelią diskriminacijai dėl amžiaus yra įtvirtintas teisės aktuose. Moterų ir vyrų lygių galimybių įstatymas draudžia diskriminaciją dėl amžiaus, be kitų veiksnių, įvairiuose sektoriuose, įskaitant galimybę gauti paslaugą, pavyzdžiui, būsto paskolą. Šis teisės aktas suderintas su Europos Sąjungos direktyvomis, kuriomis siekiama skatinti vienodą požiūrį visose valstybėse narėse (Lietuvos Respublikos Seimas, 1998). Nepaisant šios teisinės priemonės, finansų sektoriuje vis dar kyla su amžiumi susijusių problemų, ypač būsto paskolų nefinansavime. Nors įstatymas draudžia tiesioginę diskriminaciją, netiesioginė diskriminacija gali būti nepalanki tam tikroms amžiaus grupėms.

Lietuvoje veikiantys komerciniai bankai be įvardintų veiksnių taip pat atsižvelgia į asmens amžių. Nors nėra nustatyta maksimali amžiaus riba, atsižvelgiama į tai, kad paskola būtų grąžinta iki sukankant pensiniam amžiui. Bankai gali reikalauti įrodyti stabilias pajamas, kas tampa sudėtinga vyresnio amžiaus asmenims, kuriems artėja pensinis amžius. Akcentuojant ilgalaikio pajamų stabilumo reikalavimą, vyresnio amžiaus asmenys net ir nesant aiškių amžiaus apribojimų gali atsidurti tarp asmenų, kurių būsto paskolos yra nefinansuojamos. Su amžiumi susijęs būsto paskolų nefinansavimas nėra būdingas tik Lietuvai. Pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje kai kurie bankai sumažino maksimalias amžiaus ribas būsto paskoloms, todėl vyresniems nei 60 metų asmenims tapo sunkiau jas gauti. Šveicarijoje amžius nėra nustatytas, tačiau sulaukus 80 metų amžiaus paskola neturėtų viršyti 50 proc. pradinės paskolos bazės. Kritikai teigia, kad tokia praktika prilygsta diskriminacijai dėl amžiaus ir riboja vyresnio amžiaus žmonių galimybes gauti finansinius produktus. Šie tarptautiniai pavyzdžiai rodo, kad reikia subalansuoto požiūrio, kuris atsižvelgtų ir į finansinę riziką, susijusią su skolinimu vyresnio amžiaus asmenims (Expat Network, n.d.).

Per didelė būsto kredito **palūkanų norma** yra dar vienas veiksnys, lemiantis būsto paskolos nefinansavimą. Ji turi esminę įtaką klientų sprendimams dėl būsto paskolos pasirinkimo

ir grąžinimo galimybių. Lietuvoje šis veiksnys turi įtakos būsto kreditavimo apimčiai ir būsto paskolos atmetimui. Būsto paskolų palūkanų normoms įtakos turi Centrinio Banko politika, kuri gali turėti platesnių pasekmių ekonomikai. Palūkanų norma yra plačiai nagrinėjama tema mokslinėje literatūroje. Goodman ir kiti (2023) išskyrė du svarbiausius veiksnius, susijusius su būsto paskolos nefinansavimu. Pirmasis – būsto kainų ir palūkanų normų pokyčiai. Nors tai stiprina ekonomikos augimą, tačiau dėl nestabilumo būsto kreditas dažnu atveju tampa nepasiekiamas. Antrasis – nedarbo lygis ir stabili infliacija, kurie didina būsto kainas, prisideda prie kainų augimo ir tuo pačiu mažina būsto paskolų finansavimo galimybes. Kiti mokslininkai, kaip Kartashova ir Zhou (2022) nustatė, kad mažesnės būsto paskolos palūkanos sumažina nemokių paskolų kiekį, išipareigojimų nevykdymą, priešingu atveju išipareigojimais didėja, kas lemia būsto paskolos nefinansavimą.

Vienas iš papildomų dalykų, lemiančių būsto paskolos nefinansavimą, yra palūkanų normos svyravimai. Būsto kreditavimo rinkoje palūkanų normos gali kisti nuolat, priklausomai nuo Centrinio Banko politikos, tarptautinių rinkos sąlygų ir ekonomikos tendencijų. Centrinio banko politika turi tiesioginę įtaką palūkanų normoms šalyje. Feng (2022) pažymi, jog Centriniai bankai, reguliuodami palūkanų normas ir pinigų pasiūlą, kontroliuoja nekilnojamojo turto rinką, kad būtų pasiekti geresni rezultatai. Lietuvoje sąlygas diktuoja Lietuvos Bankas, kurio politika ir sprendimai gali turėti didelį poveikį būsto paskolos nefinansavimo sąlygoms bei asmenų galimybėms būti nefinansuotiems.

Per pastaruosius penkerius metus Euribor patyrė žymius svyravimus: didesnis sumažėjimas pandemijos metu ir staigus didėjimas po pandemijos ir karo Ukrainoje metu. Šie svyravimai apsunkina galimybes gauti kreditą, kadangi didesnės palūkanų normos padidina paskolos kainą ir riziką tiek klientams, tiek kredito įstaigoms. Būsto kredito išdavimo metu aptariama palūkanų norma, kuri susideda iš dviejų dalių: banko nustatomos maržos ir kintamos palūkanų dalies. Palūkanų normų augimas gali atgrasyti bankus nuo paskolų teikimo, nes didesnės palūkanos didina nemokių paskolų riziką, o tai skatina bankus apriboti kreditavimą. Zhou ir kiti (2022) patvirtina, kad palūkanų augimas dažnai tampa pagrindine paskolų refinansavimo ir kreditavimo mažinimo priežastimi. Palūkanų norma tiesiogiai veikia klientų kreditingumo lygį. Kuo aukštesnė palūkanų norma, tuo didesnės gali būti mėnesinės paskolos įmokos. Tai gali padidinti kriterijus, dėl kurių asmenys negauna kredito.

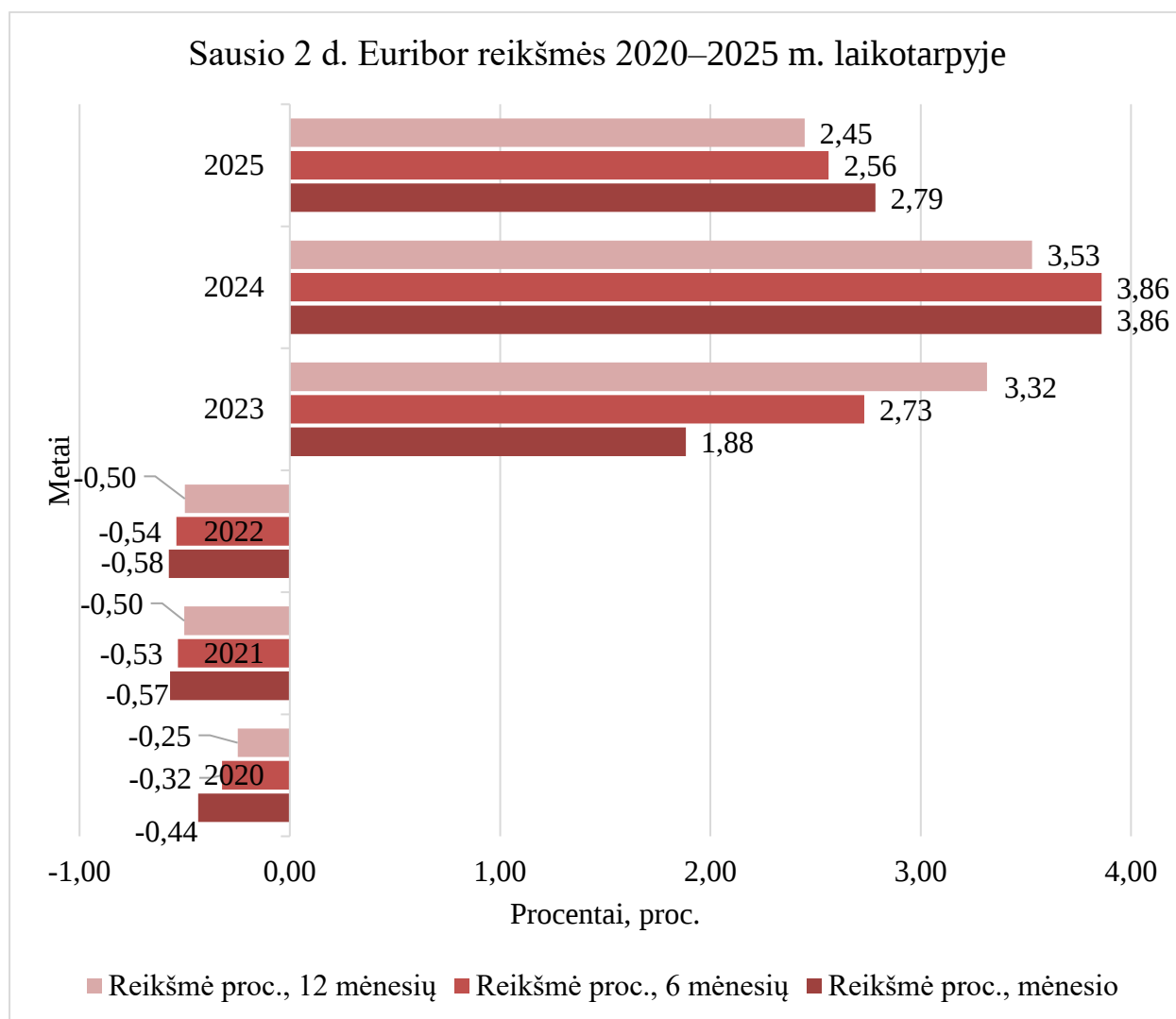
Esant infliacinei ekonominei aplinkai, paslaugų ir prekių kainos kyla. Palūkanų normos vaidina svarbų vaidmenį būsto kainų klausimu ir kredito prieinamumu. Būsto kreditus išduodančios finansinės institucijos, atsižvelgiančios į aukštą infliacijos lygį, lemia sugriežtintas sąlygas ir padidintas palūkanų normas. Padidėjusi palūkanų norma atgraso būsto pirkėjus skolintis dėl didėjančios mėnesio įmokos kainos. Maža infliacija skolininkus veikia atvirkščiai – mažėjant

paslaugų ir prekių kainoms, asmenys pasiruošę labiau investuoti į nekilnojamąjį turtą (Korkmaz, 2020).

Didžiausias iššūkis kilo tada, kai prasidėjo didieji kintamos palūkanų normos Euribor pokyčiai. Euribor (Euro Interbank Offered Rate) yra Europos bankų tarpusavio pasiūlymo palūkanų norma. Ji nustatoma kiekvieną dieną ir atspindi, kokia palūkanų norma bankai ar kredito unijos yra pasirengę suteikti paskolą eurai (Euribor rates, n.d.). Tai viena iš svarbiausių palūkanų normos dalių, kuri dažnai naudojama kaip patvirtinimas, jog asmuo yra pajėgus vykdyti finansinius įsipareigojimus.

5 paveikslas

Sausio 2 d. Euribor reikšmės 2020–2025 metų laikotarpyje



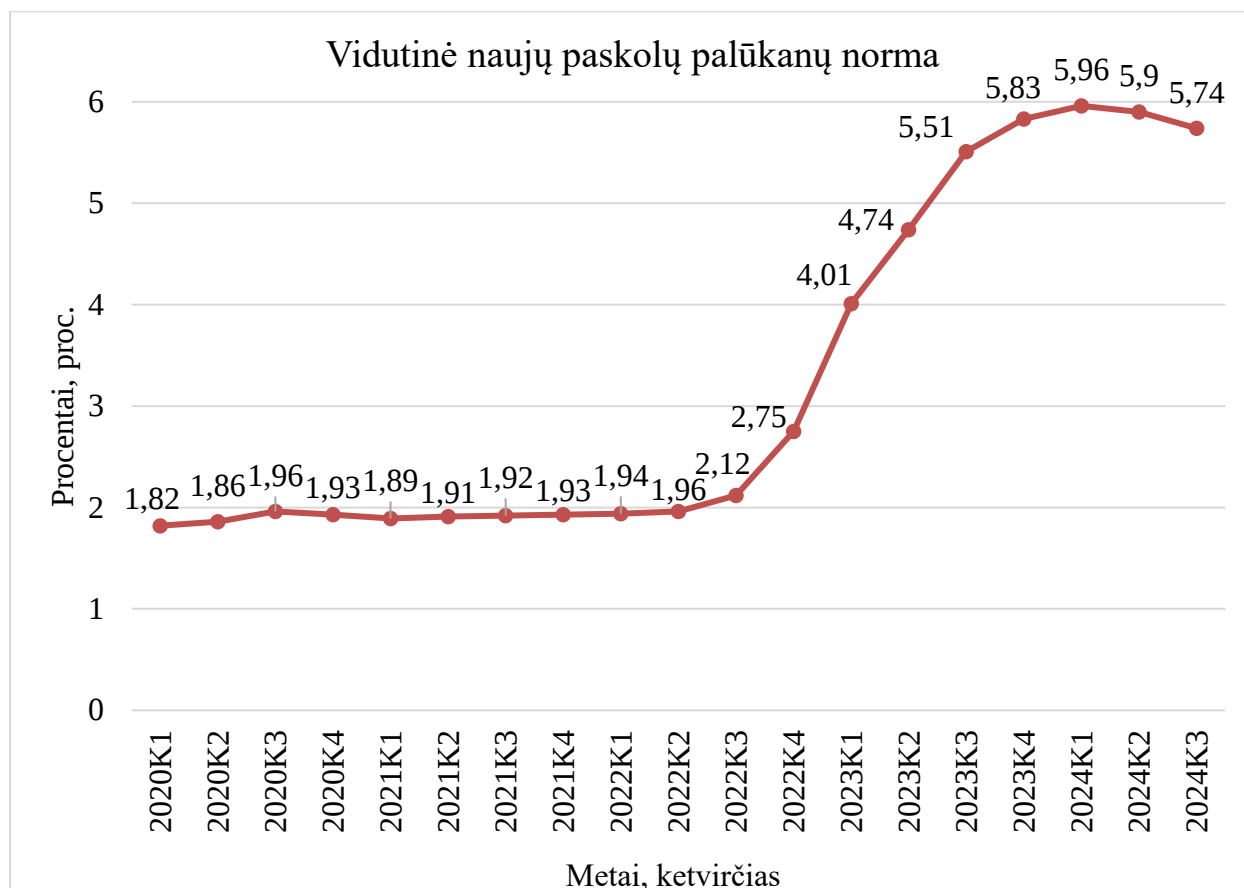
Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Euribor rates, n.d.)

5 paveiksle pateikiama Euribor reikšmių kaita pastaraisiais metais. Neigiamos tendencijos matomos 2020–2022 m. Tačiau didysis pokytis įvyko 2023 m. – Euribor palūkanos smarkiai pakilo: 1,88 proc. (palūkanų pasikeitimas kas mėnesį), 2,73 proc. (palūkanų pasikeitimas kas 6 mėnesius) ir 3,32 proc. (pokytis kas 12 mėnesių). 2024 metais mėnesio kitimo Euribor reikšmė padidėjo daugiau nei dvigubai. Lyginant šešių metų laikotarpį, 2024 metais Euribor reikšmė yra didžiausia. 2022 m. Europos Centrinio banko yra vadinami lūžio metai pinigų politikoje. Covid–19 pandemija, Rusijos invazija į Ukrainą, šių reiškinų jaučiami padariniai iššaukė infliaciją. Europos Centrinis Bankas, reaguodamas į vykstančius pokyčius, padidino Euribor reikšmę (Europos Centrinis Bankas, 2023). Šis reikšmingas padidėjimas daro įtaką būsto paskolos išlaidoms. Galima pastebėti, kad 2025 metų sausio 2 dieną Euribor dydis sumažėjo apie 1 proc, lyginant su 2024 metais, todėl galimas mažėjantis būsto paskolų paraiškų atmetimo skaičius.

Peržvelgus Euribor pokyčius, svarbu atkreipti dėmesį ir į Lietuvoje taikomą vidutinę palūkanų normą būsto įsigijimui, nes ji tiesiogiai lemia faktines skolinimosi sąlygas šalies gyventojams bei galimybę įsigyti būstą.

6 paveikslas

Vidutinės būsto palūkanų normos kitimo grafikas, lyginant 2020–2024 metus



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Lietuvos Bankas, n.d.).

6 paveiksle galima matyti, kad nuo 2020 m. pradžios iki 2022 m. vidurio būsto paskolų palūkanų normos išliko gana stabilios, svyruodamos tarp 1,82 proc. ir 1,96 proc. Šis laikotarpis pasižymėjo palankiomis skolinimosi sąlygomis bei mažomis ekonominio nestabilumo rizikomis. Nuo 2022 m. trečio ketvirčio pradėjo ryškėti augimo tendencija – palūkanų norma peržengė 2 proc. ribą, o 2023 m. šis augimas pastebimas sparčiausias. 2023 m. pirmą ketvirtį palūkanų norma pasiekė 4,01 proc., o tų pačių metų trečią ketvirtį palūkanų norma jau siekė 5,83 proc. Tai atspindi ženklų Centrinį Banką atsaką į pasaulinę infliaciją ir siekį stabilizuoti kainų lygį. Šis spartus palūkanų normų didėjimas sukėlė finansinį krūvį esamiems paskolos gavėjams ir padidino naujų būsto pirkėjų paskolų kaštus. 2024 m. pradžioje norma pasiekė aukščiausią tašką – 5,96 proc., po kurio prasidėjo nežymūs, tačiau svarbūs palūkanų normos mažėjimai.

Stabili ir prognozuojama palūkanų norma svarbi ne tik esamiems, bet ir būsimiems būsto kreditavimo rinkos dalyviams. Ilgalaikis palūkanų normos stabilumas gali suteikti klientams pasitikėjimo jausmą, taip pat skatinti ilgalaikį investavimą į būstą. Smarkus palūkanų svyravimas turi tiesioginės įtakos finansų sektoriaus rizikos kilimui (Tuna ir Almahadin, 2021).

Dar vienas būsto nefinansavimą lemiantis veiksnys – **per didelė būsto kaina**. Įperkamas būstas ir veikianti būsto rinka yra svarbi tiek ekonominiu tiek socialiniu aspektu. Kadangi išlaidos, susijusios su būstu, yra sąlyginai didelės lyginant su namų ūkio pajamomis, būsto kainų augimas tiesiogiai veikia asmenų vartojimą, kas lemia mažėjančią ekonomikos augimą (Corrigan ir kt., 2019). Būsto kredito neprieinamumas stabdo nekilnojamojo turto rinkos augimą bei mažina vartotojų kiekį nekilnojamojo turto rinkoje.

Finansų institucijų ir rinkų stabilumas yra kritiškai svarbus visos ekonomikos veikimui. Covid-19 pandemija turėjo prieštarinę poveikį infliacijai, kadangi dėl ypač stambiaus masto skolinimosi, infliacija pradėjo didėti. Centriniai bankai, siekdami palengvinti pandemijos sukeltus ekonomikos sunkumus, sumažino pagrindines palūkanų normas. Tuo metu būsto kreditai asmenims tapo labiau prieinami. Šis ekonominis poveikis prisidėjo prie staigaus įmonių ir namų ūkių skolų įsipareigojimų neįvykdymo atvejų padidėjimo. Rinkoje susidarė situacija, kai individualūs klientai, prieš karantiną reguliariai mokėję įmokas, vėliau susidūrė su finansiniais sunkumais (prarado darbą ar dalį pajamų), todėl Lietuvoje buvo priimtas tarpbankinis sprendimas, leidžiantis klientams atidėti įmokų mokėjimą be jokių sutarties pakeitimų. Prie infliacijos didėjimo Europoje (tuo pačiu ir Lietuvoje) prisidėjo ir karas Ukrainoje, kas lėmė suprastėjusią pragyvenimo gerovę (Trojanek ir Gluszak, 2022).

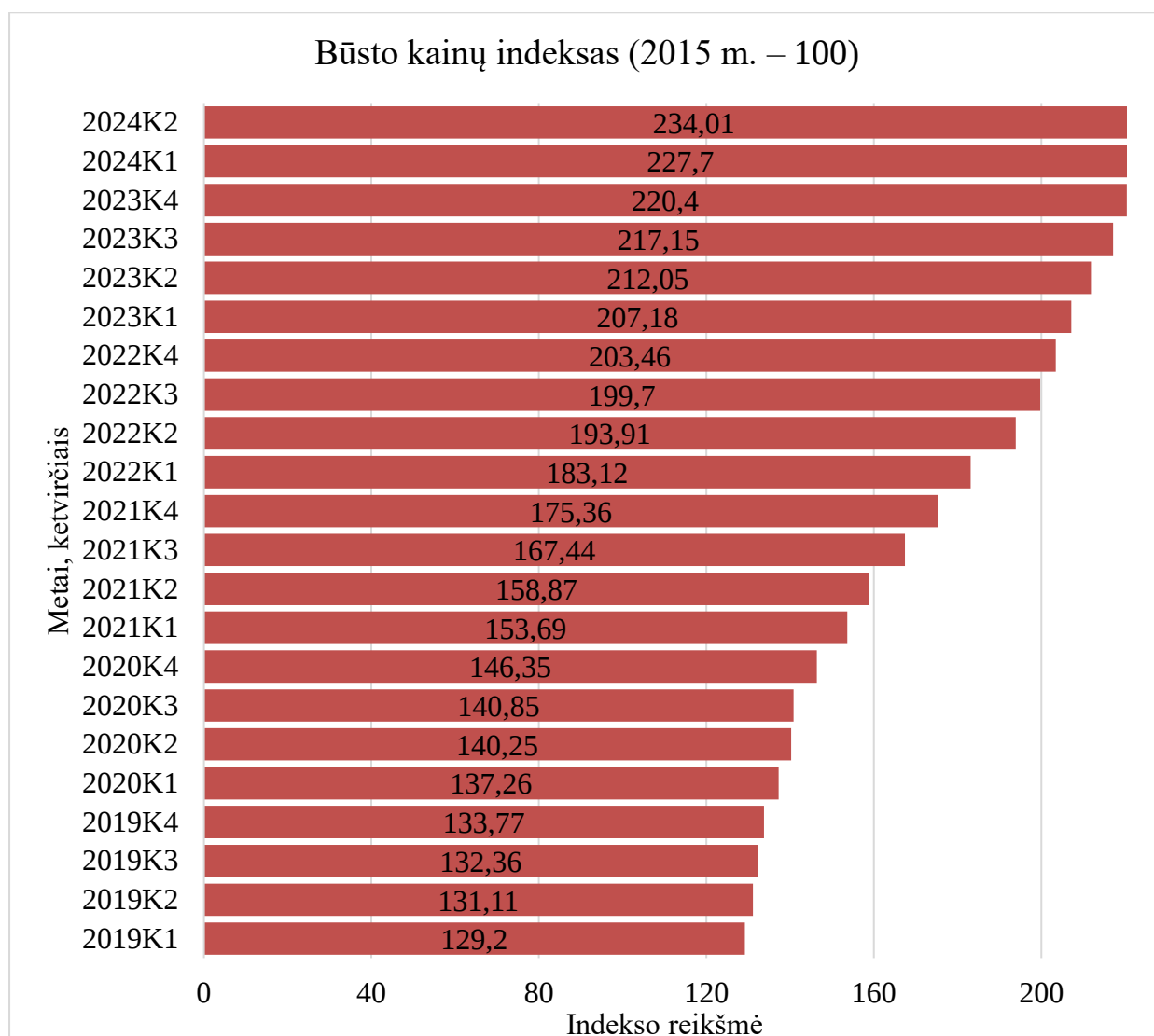
Būsto kainų indeksas yra svarbus ekonominis rodiklis, atspindintis nekilnojamojo turto rinkos būklę. Jis matuojamas tam tikrame regione ar šalyje ir leidžia stebėti būsto vertės pokyčius per tam tikrą laikotarpį. Šis indeksas yra naudingas investuotojams, nes padeda vertinti investicijų

galimybes į nekilnojamąjį turtą. Taip pat jis svarbus nekilnojamojo turto savininkams, nes daro įtaką jų turto vertei. Daugelis autorių pažymi, jog būsto kainų indeksas atspindi būsto kainų pokyčius makroekonominio lygiu (Karagöz ir Özkubat, 2021).

Būsto kainų indeksas gali atskleisti ekonomikos stabilumo požymius šalyje. Tai svarbus įrankis finansų rinkų dalyviams, leidžiantis prognozuoti ir priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto investicijų. Lietuvoje būsto kainų indeksas nustato kainų pokyčius gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkoje. Būsto kainų indeksas apima visų tipų būsto, kurį įsigyja namų ūkiai (butai, atskiri namai, namai su terasomis ir kt.), tiek naujų, tiek anksčiau gyventų, kainų svyravimus. Įvertinamos tik rinkos kainos, todėl savarankiškai pastatyti būstai neįtraukiami į skaičiavimus (Oficialiosios statistikos portalas, n.d.-b).

7 paveikslas

Būsto kainų indekso pokytis 2019–2024 metais



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Oficialiosios statistikos portalas, n.d.-b)

Iš pateiktų būsto kainų indekso duomenų 7 paveiksle matome nuolatinį kilimą nuo 2019 iki 2024 metų. Lietuvos Respublikoje kiekvieną ketvirtį stebimas stabilus būsto kainų indekso augimas, atspindintis nuolatinę būsto rinkos augimo tendenciją. Remiantis tuo, kad 2015 metais būsto kainų indekso reikšmė – 100, indekso reikšmei didėjant 2024 m. antrąjį ketvirtį pasiekė 234,01 punkto. Būsto kainų indeksas Lietuvoje 2024 m. antrąjį ketvirtį pakilo 1,81 karto lyginant su 2019 m. pirmu ketvirčiu. Iš diagramos matoma nuolatinė augimo tendencija susijusi su didėjančia paklausa, ekonomikos augimo sąlygomis. Šie indekso pokyčiai atskleidžia būsto rinkos dinamiką ir aiškesnį vaizdą apie būsto vertės pokyčius per pastaruosius kelerius metus Lietuvoje.

Tačiau labai svarbu pripažinti su būsto skolinimu susijusią riziką. Per didelis skolinimas gali sukelti sprogstančio burbulo riziką, kai nekilnojamojo turto kainos kyla neproporcingai aukštai, o vėliau smarkiai sumažėja, o tai gali sukelti finansinį nestabilumą. Todėl finansų ir reguliavimo institucijos privalo stebėti ir valdyti šį sektorių, užtikrindamos stabilumą ir ilgalaikį ekonomikos tvarumą. Šiuo metu rinkoje yra imituojamas būsto burbulo pikas, kai keliamos būsto palūkanos ir didėja nefinansuotų būsto paskolų.

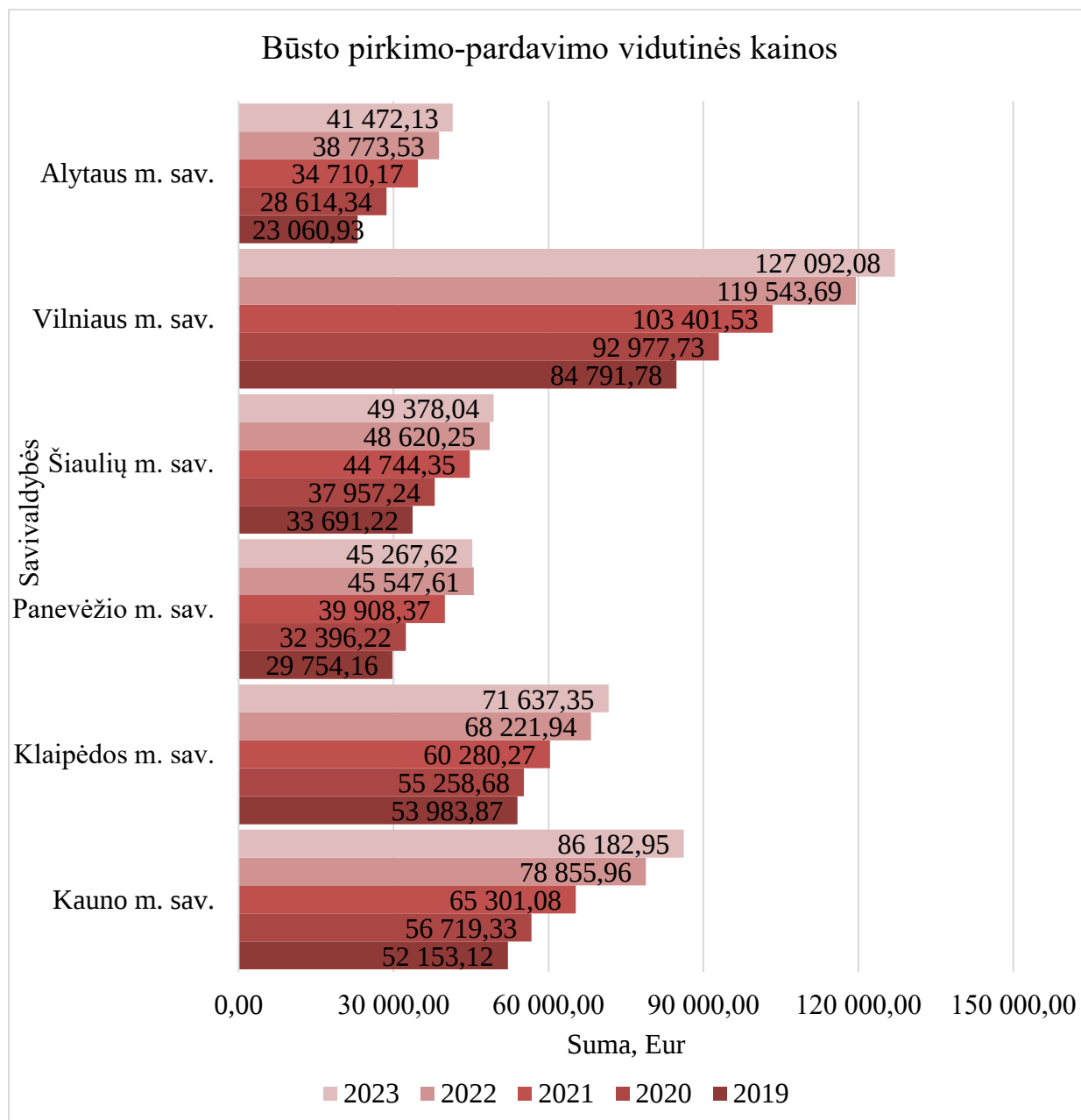
Būsto kainų kilimas yra visuotinis reiškiny, kuriam įtakos turi tokie veiksniai kaip ekonomikos augimas, paklausos ir pasiūlos dinamika, palūkanų normos ir vyriausybės politika. Daugelyje šalių, įskaitant Lietuvą, padidėjusi būsto paklausa ir ribota būsto pasiūla tam tikrose vietovėse gali prisidėti prie kainų augimo. Daugelio autorių yra pabrėžiama, jog sparčiai kylančios nekilnojamojo turto kainos yra nesuderinamos su visuotinės gerovės valstybės kūrimu (Han ir Kwon, 2023). Kitas tyrimas atskleidžia, kad asmenims, turintiems būsto paskolą, pokyčiai nekilnojamojo turto rinkoje yra statistiškai reikšmingi, tik Lietuvoje šis ryšys yra vidutiniško stiprumo, o, pavyzdžiui, Austrijoje jis yra ypač stiprus (Ianchuk ir kt., 2021).

Būsto pirkimo ir pardavimo kainų pokyčiai yra labai svarbūs ekonomikoje. Fiziniais asmenimis būsto kainų svyravimai susiję su būsto paskolų nefinansavimu. Ekonomika plačiąja prasme yra glaudžiai susijusi su nekilnojamojo turto rinka, nes būsto kainų pokyčiai daro įtaką vartotojų būsto paskolų paraiškų atmetimui, jų pasitikėjimui bei bendram ekonomikos aktyvumui. Būsto neįperkamus – labai svarbus ekonominis aspektas, todėl būsto kainų svyravimus svarbu stebėti, kadangi jais vadovaujamasi priimant tiek individualius finansinius sprendimus, tiek platesnio masto politines iniciatyvas, kuriomis siekiama stabilizuoti nekilnojamojo turto rinką ir skatinti ekonomikos augimą.

Nefinansuotų būsto paskolų iššūkiai Lietuvoje glaudžiai susiję su būsto kainų svyravimais. Norint geriau suprasti būsto kainų poveikį paskolų prieinamumui ir pateiktų paraiškų atmetimui, svarbu išnagrinėti vidutinių būsto pirkimo ir pardavimo išlaidų tendencijas.

8 paveikslas

Būsto pirkimo–pardavimo vidutinės kainos pokytis 2019–2023 metais



Šaltinis: sudaryta autorės, remiantis (Oficialiosios statistikos portalas, n.d.-c)

Iš 8 paveiksle pateiktų vidutinių būsto pirkimo – pardavimo kainų eurai už kvadratinį metrą matome, kad 2019–2023 metais kainos kiekvienoje iš šešių didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybių patyrė pastebimą kilimą. Vilniaus miesto savivaldybė išsiskiria kaip brangiausia vieta būsto rinkoje, turinti didžiausias kainas visais analizuojamais laikotarpiais. Alytaus miesto savivaldybė atspindi kaip pigiausia būsto rinkos vieta. Lyginant 2023 metus su 2019, būsto pirkimo pardavimo kaina išaugo apie 1,54 karto visose savivaldybėse išskyrus Klaipėdą, kur kaina

padidėjo 1,33 karto ir minėtą Vilnių – 1,8 karto. Būsto kainų augimas atspindi gyventojų perkamosios galios pokyčius, būsto poreikio didėjimą. Šie duomenys rodo bendrą rinkos dinamiką ir leidžia suprasti būsto sektoriaus nepastovumą per šį laikotarpį.

Atlikus mokslinės literatūros analizę, galima teigti, jog būsto nefinansavimas yra reikšmingas ekonominis procesas, kuris stabdo būsto rinką ir ekonominį augimą. Būsto paskolų nefinansavimas apima procesą susidedantį iš daugelio komponentų, įskaitant ekonominius, reguliavimo ir socialinius aspektus. Nepakankamos pajamos ar jų nepastovumas, nesukauptas pradinis įnašas, turimi dideli įsipareigojimai, netinkamas amžius, per didelės palūkanos, bei per didelė būsto kaina yra vienas su kitu susiję komponentai, reikšmingi būsto nefinansavimo procesui. Šios kliūtys riboja daugelio asmenų galimybes gauti būsto paskolas, o tai ne tik trukdo įgyti būstą, bet ir prisideda prie rinkos neefektyvumo bei socialinės nelygybės. Centriniai bankai ir reguliavimo institucijos vaidina svarbų vaidmenį, siekdamos užtikrinti ekonomikos tvarumą ir stabilumą. Griežti pradinio įnašo, pajamų tvarumo ir kredito istorijos reikalavimai skatina atsakingą skolinimą, tačiau didina būsto paskolų paraiškų atmetimo atvejus. Tai neigiamai veikia finansų institucijų pelningumą ir būsto prieinamumą gyventojams, todėl svarbu tobulinti reguliavimą bei paskolų teikimo praktiką. Taigi, visi šie veiksniai turi būti atidžiai stebimi ir analizuojami ekonomikos formavimo procese. Analizės metu pastebėta, kad nemaža dalis autorių tiria dviejų ar keleto būsto paskolų nefinansavimą lemiančių veiksnių koreliacinę priklausomybę ir tarpusavio ryšį, tačiau trūksta būsto paskolų nefinansavimo problemas analizuojančių kiekybinių tyrimų su šių dienų realiais finansinių įstaigų duomenimis Lietuvoje. Siekiant išsiaiškinti, kokios būsto paskolų yra aktualios šiuo metu, reikalingas tyrimas, apie kurį aptarta kitame, antrajame, skyriuje.

2. NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ PRIEŽASČIŲ TYRIMO METODOLOGIJA

Šiame skyriuje aprašoma metodologija, skirta išnagrinėti nefinansuotas būsto kredito paraiškas bei jų atmetimo priežastis. Pirmiausia, apibūdinamas empirinio tyrimo tikslas, uždaviniai ir tyrimo modelis. Toliau formuluojami empirinio tyrimo etapai.

Tyrimo tikslas – išanalizuoti nefinansuotų būsto paskolos paraiškų atmetimo priežastis ir identifikuoti svarbiausius veiksnius, darančius įtaką būsto paskolos neišdavimui.

Tyrimo uždaviniai:

1. Nustatyti tinkamą nefinansuotų būsto paskolų paraiškų imties dydį.
2. Išanalizuoti būsto kredito paraiškas ir nustatyti atmetimo priežastis.
3. Išsiaiškinti nepriklausomų kintamųjų priklausomybę, pritaikius koreliacinės ir logistinės regresinės analizių metodus.
4. Apibendrinti gautus tyrimo rezultatus.

Duomenys. Duomenys šiam tyrimui gaunami iš Lietuvoje veikiančio banko duomenų bazės. Tyrime naudojami banko nefinansuotų būsto kredito paraiškų duomenys, bei išduotų būsto kreditų paraiškos tikslesnių rezultatų gavimui.

Kintamieji. Kintamųjų pasirinkimas grindžiamas jų reikšme būsto nefinansavimo procese. Priklausomas kintamasis yra vienas, nurodantis paraiškos rezultatą – nefinansuota arba finansuota paskola. Nepriklausomi kintamieji apima tris grupes: ekonominius, socialinius ir demografinius (žr. 3 lentelę).

3 lentelė

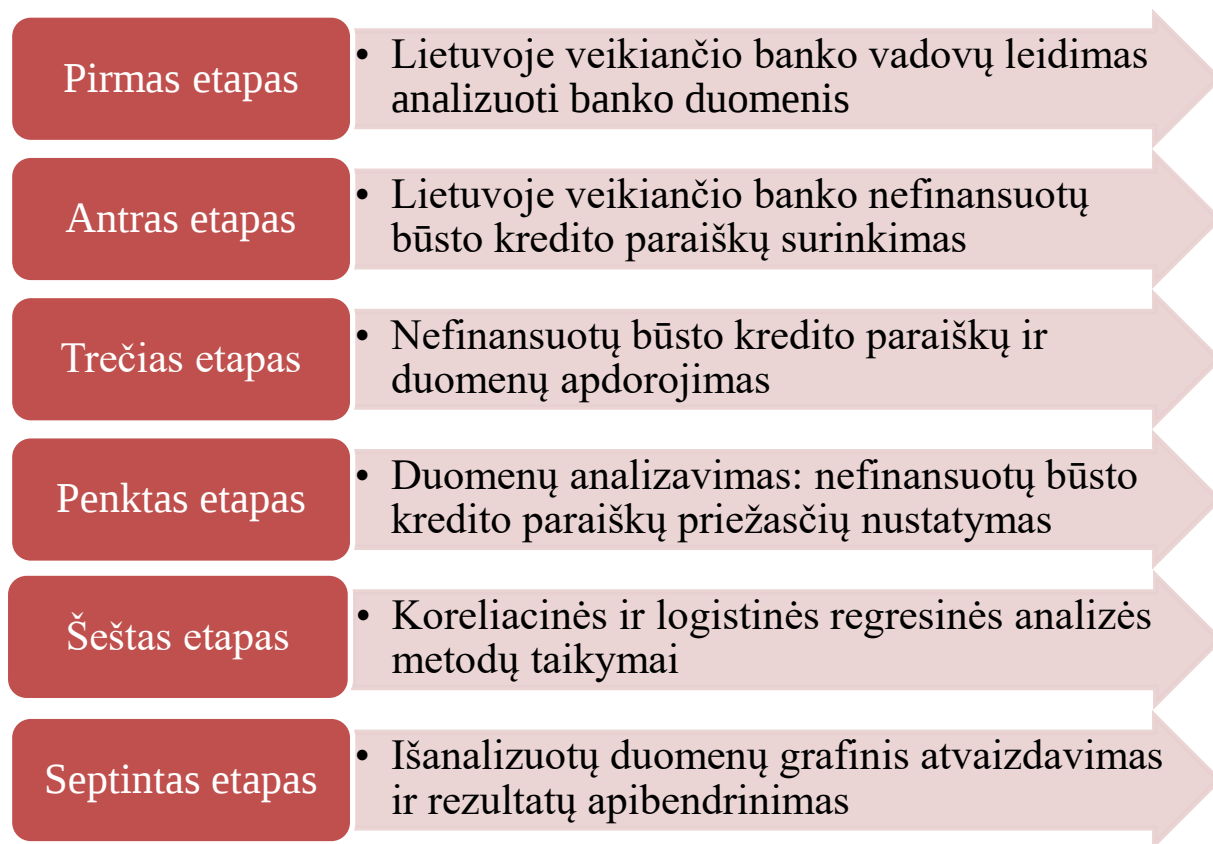
Nepriklausomų kintamųjų grupės

Nepriklausomi kintamieji		
Ekonominiai	Socialiniai	Demografiniai
Pajamos	Šeimyninė padėtis	Lytis
Būsto kaina	Nepilnamečių vaikų skaičius	Amžius
Pradinio įnašo dydis	Išsilavinimas	Gyvenamoji vieta
Įsipareigojimų dydis	Turto naudojimo būdas	Perkamo būsto vieta

Šaltinis: sudaryta autorės.

9 paveikslas

Nefinansuotų būsto paskolų priežasčių tyrimo eiga



Šaltinis: sudaryta autorės.

Tyrimo metodas. Tyrimui pasirinkti du tyrimo metodai: koreliacinė ir logistinė regresinė analizė. Atliekant tiek koreliacinį, tiek regresinį tyrimą, galima gauti išsamesnių įžvalgų. Koreliacinis tyrimas padeda nustatyti ryšius tarp kintamųjų, o regresinė analizė leidžia giliau analizuoti šiuos ryšius ir suprasti, kaip nepriklausomi kintamieji veikia priklausomą kintamąjį. Šių dviejų metodų derinimas suteikia išsamesnę ir tikslesnę duomenų analizę.

Koreliacinė analizė šio tyrimo ribose naudojama įvertinti būsto kreditavimo paraiškos ekonominių kintamųjų ryšį. Gautas teigiamas koreliacijos koeficientas parodys tiesioginę priklausomybę tarp kintamųjų, neigiamas – atvirkštinę. Gavus koreliacijos reikšmę 0 – koreliacijos tarp kintamųjų nėra, jeigu reikšmė 1 arba -1 – kintamieji vienas nuo kito visiškai priklausomi. Detalesnis koreliacijos reikšmių vertinimas pateiktas 4 lentelėje.

4 lentelė

Koreliacijos vertinimas

Koreliacijos vertinimas	Koreliacijos reikšmė
Nėra	0
Labai silpna	-0,2 iki 0; 0 iki 0,2
Silpna	-0,4 iki -0,2; 0,2 iki 0,4
Vidutinė	-0,6 iki -0,4; 0,4 iki 0,6
Stipri	-0,8 iki -0,6; 0,6 iki 0,8
Labai stipri	-0,99 iki -0,8; 0,8 iki 0,99
Yra	1 arba -1

Šaltinis sudarytas autorės remiantis (Statistinės analizės pagrindai, n.d.)

Kadangi priklausomas kintamasis yra dvinaris (0 arba 1), šio tyrimo ribose naudojama **logistinė regresinė analizė**. 0 – neišduotas kreditas, 1 – kreditas suteiktas. Ji modeliuoja tikimybę, kad priklausomas kintamasis įgis tam tikrą reikšmę, atsižvelgiant į nepriklausomus kintamuosius (Morkūnaitė -Šutienė, 2012). Logistinės regresijos lygtis (1) formulėje:

$$\ln \frac{P(Y=1)}{P(Y=0)} = \alpha + b_1x_1 + b_2x_2 + \dots + b_kx_k.$$

(1)

Y – atsitiktinis dydis, kuris gali įgyti dvi reikšmes. Gauta paskola prilyginama 1, negauta paskola – 0.

α, b_1, b_2, b_k – koeficientai, kurių reikmės gaunamos panaudojus imties duomenis
 x_1, x_k – nepriklausomi kintamieji.

Atliekant logistinę regresinę analizę svarbu atkreipti dėmesį į modelio kintamuosius:

- Chi kvadratas (angl. *chi square*) – šis skaičius rodo, kaip gerai modelis atitinka duomenis. Kuo didesnė reikšmė, tuo geriau modelis tinka duomenims.
- Likutinė deviacija (angl. *residual deviance*) – tai yra likučių kvadratų suma, rodanti, kiek modelis neatitinka realių duomenų. Kuo mažesnė reikšmė, tuo geriau modelis atitinka duomenis.

- Iteracija (angl. *# of iterations*) – tai yra iteracijų skaičius, kurių prireikė modeliui konverguoti. Logistinėje regresijoje iteracijos yra skaičiavimo žingsniai, kurių metu modelis yra atnaujinamas, siekiant rasti geriausią koeficientų derinį, atitinkantį duomenis.
- Stebėjimai (angl. *observations*) – bendras stebėjimų skaičius duomenų rinkinyje.
- Koeficientai (angl. *coefficients*) – parodo, kiek kintamojo pokytis veikia tikimybę (logaritminėje formoje). Neigiami koeficientai reiškia, kad didėjant kintamojo vertei, mažėja tikimybė, o teigiami – kad tikimybė didėja.
- Standartinė paklaida (angl. *standard error*) – rodo, kiek koeficientas gali svyruoti.
- Reikšmingumo lygis (angl. *p-value*) – jei P reikšmė yra mažesnė nei 0,05, kintamasis yra statistiškai reikšmingas ir turi įtakos priklausomam kintamajam.
- Šansų santykis (angl. *odd ratio*) – jei reikšmė >1 , kintamojo poveikis yra teigiamas, jei <1 , kintamojo poveikis yra neigiamas.

Tyrimo imtis. Tyrimo imtis sudaryta atsižvelgiant į koreliacinės ir logistinės analizės metodų reikalavimus. Mokslinėje literatūroje atliekant apklausos tyrimus dažnai naudojama 1000 tiriamųjų vienetų imtis. Šis skaičius paprastai užtikrina pusiausvyrą tarp statistinio reikšmingumo ir praktinių galimybių. Būsto paskolos paraišką galima prilyginti apklausos tyrimo anketai, kurioje asmenys pateikia prašomą informaciją. Toks imties dydis leidžia užtikrinti pakankamą rezultatų tikslumą ir patikimumą, tačiau kartu yra įmanomas pagal turimus išteklius ir laiką.

Tikslaus imties dydžio apskaičiuoti nuo visų nefinansuotų būsto paskolos paraiškų nėra galimybės, kadangi tikslus apskaičiavimas atskleistų banko tapatybę, o šiame darbe privaloma laikytis konfidencialumo.

Atliekant koreliacinę analizę bus analizuojamos 2020–2024 metų nefinansuotos būsto paskolų paraiškos. Duomenų kiekis – 1000 būsto paskolų paraiškų, kurios leis pastebėti tendencijas ir dėsningumus. Paraiškų kiekis analizuojamas pasinaudojus tolygiu atrankos metodu, kai kiekvienų metų būsto paskolų paraiškos sudarė 20 proc. nuo visos imties.

Atliekant logistinę regresinę analizę reikalingas duomenų kiekis turi atitikti kintamąjį, kuris turi turėti dvi reikšmes, todėl papildomai atrinkta 100 kredituotų būsto paskolų paraiškų. Kredituotos būsto paskolų paraiškos įtrauktos tikslesniems rezultatams gauti. Bendras duomenų kiekis – 1100 paraiškų.

Tyrime bus analizuojamos tik būsto paskolų paraiškos. Į tyrimą bus įtraukti pilnamečiai asmenys iki pensinio amžiaus, kurie analizuojamą laikotarpį negavo būsto paskolos iš banko. Atranka vyks naudojant bankų duomenų bazes ir elektroninę paraiškų pateikimo sistemą, pasirenkant atsitiktinį 200 paraiškų imties dydį. Tyrimo metu bus surinkti duomenys apie nekredituotus klientus, jų pajamas, gyvenamąją vietą, būsto kainą bei kitus ekonominius,

socialinius bei demografinius rodiklius. Duomenys bus nuasmeninti dėl asmens duomenų apsaugos. Planuojama, kad tyrimo rezultatai padės geriau suprasti būsto paskolų srities rinkos tendencijas ir paskatins finansų įstaigas tobulinti paskolų teikimo procesus.

Tyrimo eiga. Tyrimo atlikimas pirmiausia pradedamas nuo Lietuvoje veikiančio banko vadovų raštiško leidimo analizuoti banko gautas būsto kredito paraiškas. Tuomet, gavus leidimą, surenkamas nustatytas nefinansuotų būsto paraiškų kiekis. Surinkus duomenis, kiekviena paraiška išanalizuojama pagal nustatytus kintamuosius bei papildomus punktus, juos susisteminus atskirame „Microsoft Excel“ dokumente. Apdorojus paraiškas, nustatomos priežastys, dėl kurių buvo atmesti klientų pateikti prašymai būsto paskolai. Atliekamas palyginimas, ar Lietuvoje šios priežastys yra tokios pačios, kaip nurodytos autorių išanalizuotoje mokslinėje literatūroje. Koreliacinės analizės metodu patikrinama, kurie nepriklausomi kintamieji yra reikšmingiausi. Atliekamas logistinės regresijos tyrimas, padedantis išsiaiškinti ryšį tarp nepriklausomų kintamųjų ir tikimybės, kad įvyks tam tikras rezultatas. Gauta informacija bus atvaizduojama grafiškai, o rezultatai apibendrinami.

Pagrindinis šio tyrimo duomenų šaltinis yra banko gautos paraiškos paskolai būstui gauti. Duomenys apims informaciją apie pareiškėjų šeimyninę padėtį, pajamas, įsipareigojimus, užimtumą, išsilavinimą, amžių, paskolos sumą, duomenis apie turtą ir vietą. Duomenų rinkinys apims 2020–2024 metų laikotarpį, kad būtų galima pastebėti būsto rinkos dinamikos pokyčius. Naudojamas atsitiktinės atrankos metodas.

Siekiant užtikrinti klientų informacijos konfidencialumą, buvo gautas atsakingų skyrių leidimas duomenų naudojimui su sąlyga, kad nebus įvardinamas banko pavadinimas. Atliekant tyrimą bus griežtai laikomasi duomenų apsaugos taisyklių, o visi asmens identifikatoriai bus nuasmeninti. Duomenų rinkimo procesas apima atitinkamos informacijos gavimą iš banko būsto paskolos paraiškų duomenų bazės. Bus gauti būtini leidimai ir susitarimai norint pasiekti duomenis ir juos naudoti tyrimų tikslais.

Tyrime remiamasi banko duomenimis, todėl išvados gali nevisiškai atspindėti visą būsto rinką. Imtis gali būti šališka, nes joje gali pasitaikyti asmenų, pasirinkusių paskolos gavimą šiame banke. Nefinansuotų būsto paskolų priežasčių supratimas gali padėti priimti tolimesnius sprendimus, plėtoti tikslines intervencijas ir suteikti įžvalgų strateginiam būsto rinkos planavimui.

3. NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ PRIEŽASČIŲ TYRIMO REZULTATAI

Šiame skyriuje bus pateikiami nefinansuotų būsto paskolų priežasčių identifikavimo tyrimo rezultatai. Tyrimo metu buvo renkami duomenys apie potencialių klientų lytį, amžių, gyvenamąją vietą, šeimyninę padėtį, būsto kainą, reikalingos paskolos sumą, bei pateiktų paraiškų atmetimo priežastys. Šie duomenys leido išsamiai įvertinti dabartinę situaciją būsto paskolų rinkoje bei numatyti galimus pokyčius. Rezultatai bus apžvelgiami eilės tvarka, kuri nurodyta antrame šio darbo skyriuje pagal nepriklausomų kintamųjų grupes: demografiniai aspektai, socialiai aspektai ir ekonominiai aspektai.

Duomenų rinkimas užtruko ilgiausiai. Jis prasidėjo nuo banko atsakingų skyrių vadovų pritarimo atlikti tyrimą su realiais banko duomenimis. Sulaukus leidimo buvo galima pradėti rinkti duomenis aptartus antrame skyriuje. Kadangi nefinansuotų būsto paskolų paraiškos nėra automatizuotos ir susistemintos, visa informacija renkama rankiniu būdu. Pirmiausia, sukurtas „Microsoft Excel“ dokumentas, kuriame įtraukti visi nepriklausomi kintamieji. Įtraukus reikalingus kintamuosius, atidaroma užpildyta būsto paskolos paraiška. Jeigu paskola neišduota, patikrinama paraiškos atmetimo priežastis ir visi duomenys, reikalingi tyrimui, perkeliama į „Microsoft Excel“ dokumentą. Surinkus 1000 duomenų, pradėtas informacijos sisteminimas, grupavimas, grafinis duomenų atvaizdavimas, atliekama koreliacija ir logistinė regresinė analizė.

5 lentelė

„Microsoft Excel“ sudarytos lentelės pavyzdys

Lytis	Amžius	Gyvenamoji vieta	Išsilavinimas
Moteris	54	Kaunas	Aukštasis universitetinis
Vyras	36	Alytus	Aukštasis neuniversitetinis
Moteris	23	Klaipėda	Aukštasis neuniversitetinis
Moteris	35	Kaunas	Aukštasis universitetinis
Vyras	36	Klaipėda	Aukštasis universitetinis
Moteris	46	Telšiai	Aukštasis universitetinis
Darbo užmokestis	Nepilnamečių vaikų skaičius	Išsipareigojimai	Būsto kaina
880	1	47	44000
686	2	472	75000
850	0	0	66000
1050	2	0	115536
1800	3	0	120000
5200	0	400	280000
Būsto paskolos suma	Turto naudojimo būdas	Šeimyninė padėtis	Perkamo būsto vieta
37400	Gyvens savininkas	Išsiskyręs	Kėdainiai
100000	Gyvens savininkas	Vedęs	Vilnius
60000	Gyvens savininkas	Nevedęs	Klaipėda
50000	Gyvens savininkas	Vedęs	Kauno r.
90000	Gyvens savininkas	Vedęs	Klaipėda
280000	Nuomai	Išsiskyręs	Skuodo r.

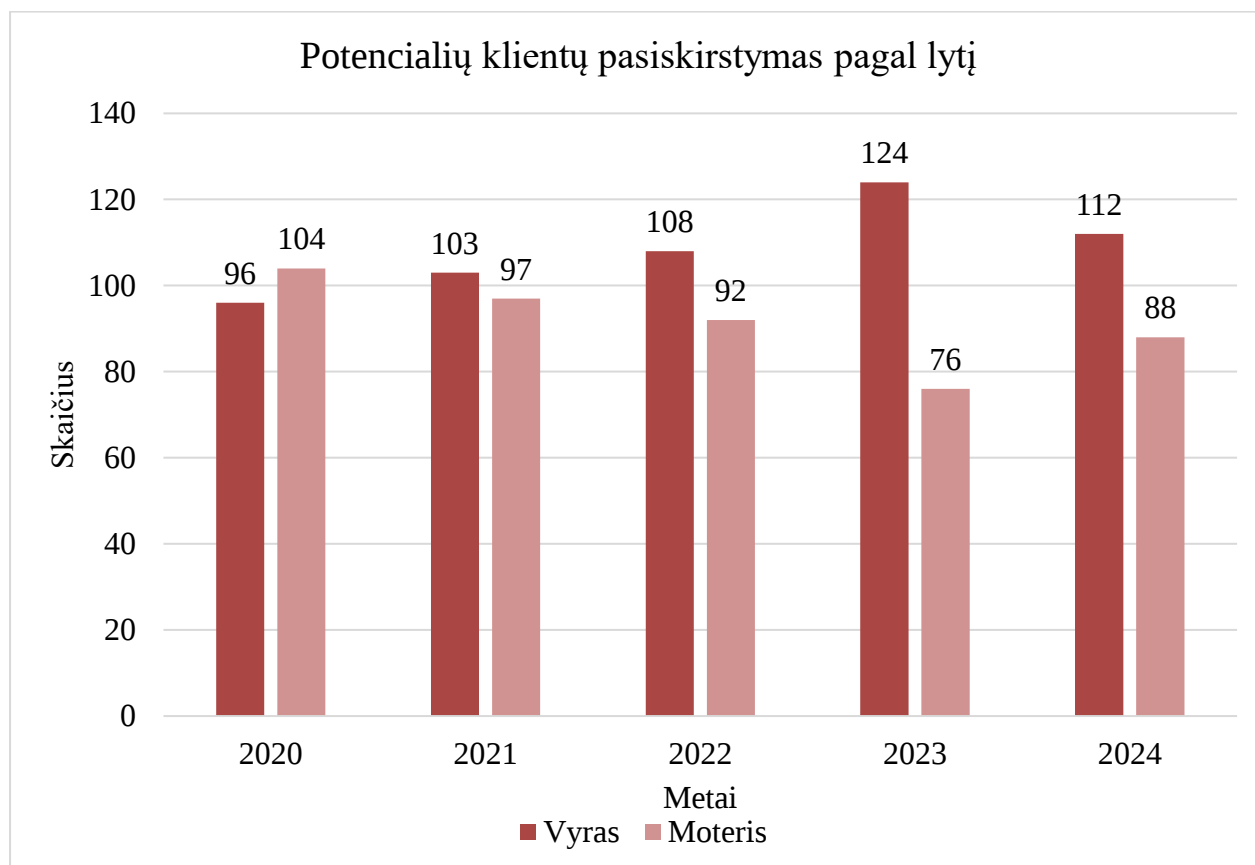
Šaltinis: sudaryta autorės.

5 lentelėje pavaizduota ištrauka duomenų, pateikiant, koku principu buvo atliekama nefinansuotų būsto paskolų duomenų rinkimas.

Demografinius nepriklausomus kintamuosius, kaip aprašyta antrame skyriuje, sudaro lytis, amžius, gyvenamoji vieta bei perkamo būsto vieta.

10 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal lytį

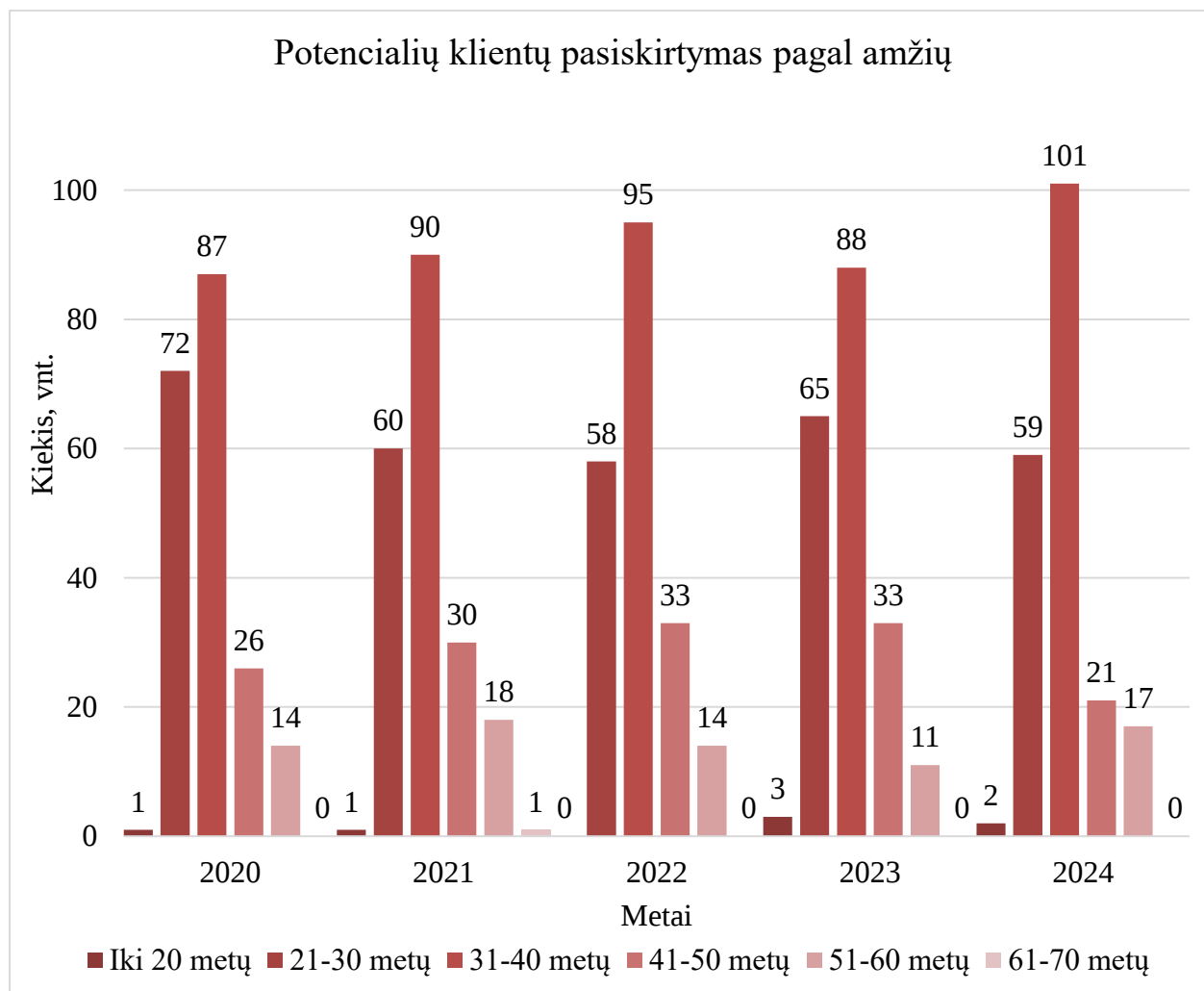


Šaltinis: sudaryta autorės.

Remiantis 10 paveiksle pateikta diagrama galima matyti, kad besikreipiančių vyrų ir moterų skaičius kasmet skiriasi. Lyginant 2020–2024 metų laikotarpį, didžiausia atskirtis tarp vyrų ir moterų pastebima 2023 metais (vyrų lyties asmenų yra 48–iais daugiau nei moterų), o mažiausia 2021 metais. Nuo 2021 metų iki 2024 besikreipiančių vyrų skaičius yra didesnis už moterų, išskyrus 2020 metus. Galima pastebėti, kad dažniausiai pasitaikė atveju, kai būsto paskola nefinansuota pasikreipus vyrams.

11 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal amžių

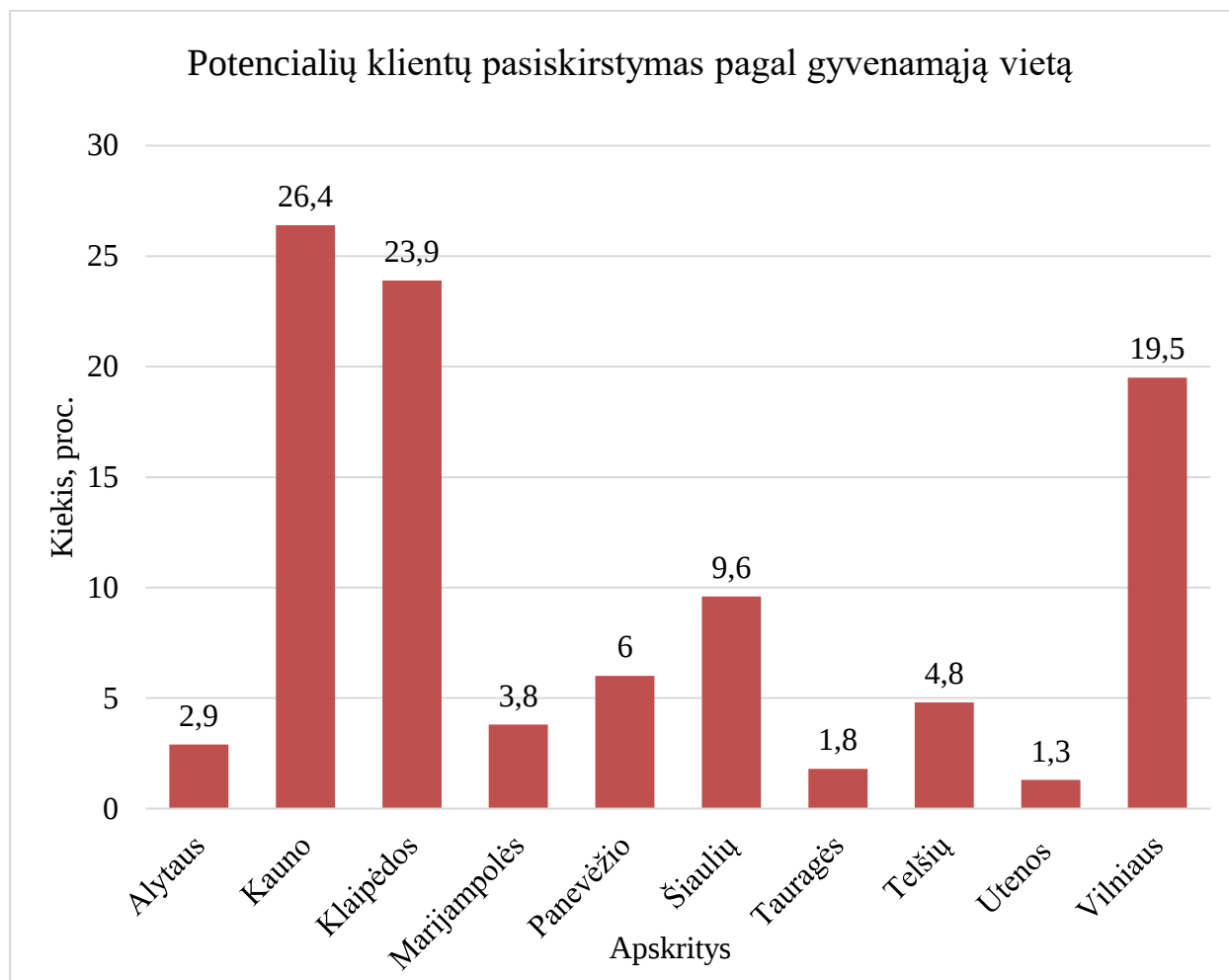


Šaltinis: sudaryta autorės

Iš 11 paveiksle pateiktos diagramos matyti, kad 2020–2024 metų laikotarpiu būsto paskola dažniausiai nefinansuota 31–40 metų amžiaus grupėje. Daugiausiai šio amžiaus grupės asmenų yra 2024 metais. Antroje vietoje – 21–30 metų amžiaus potencialūs klientai, kurie kiekvienais metais vidutiniškai sudarė apie 32 proc. visų užpildžiusių būsto paskolos paraišką. Kiekvienais metais asmenys, kurių amžius 41–50 metų, sudarė apie 14 proc.

12 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal gyvenamąją vietą

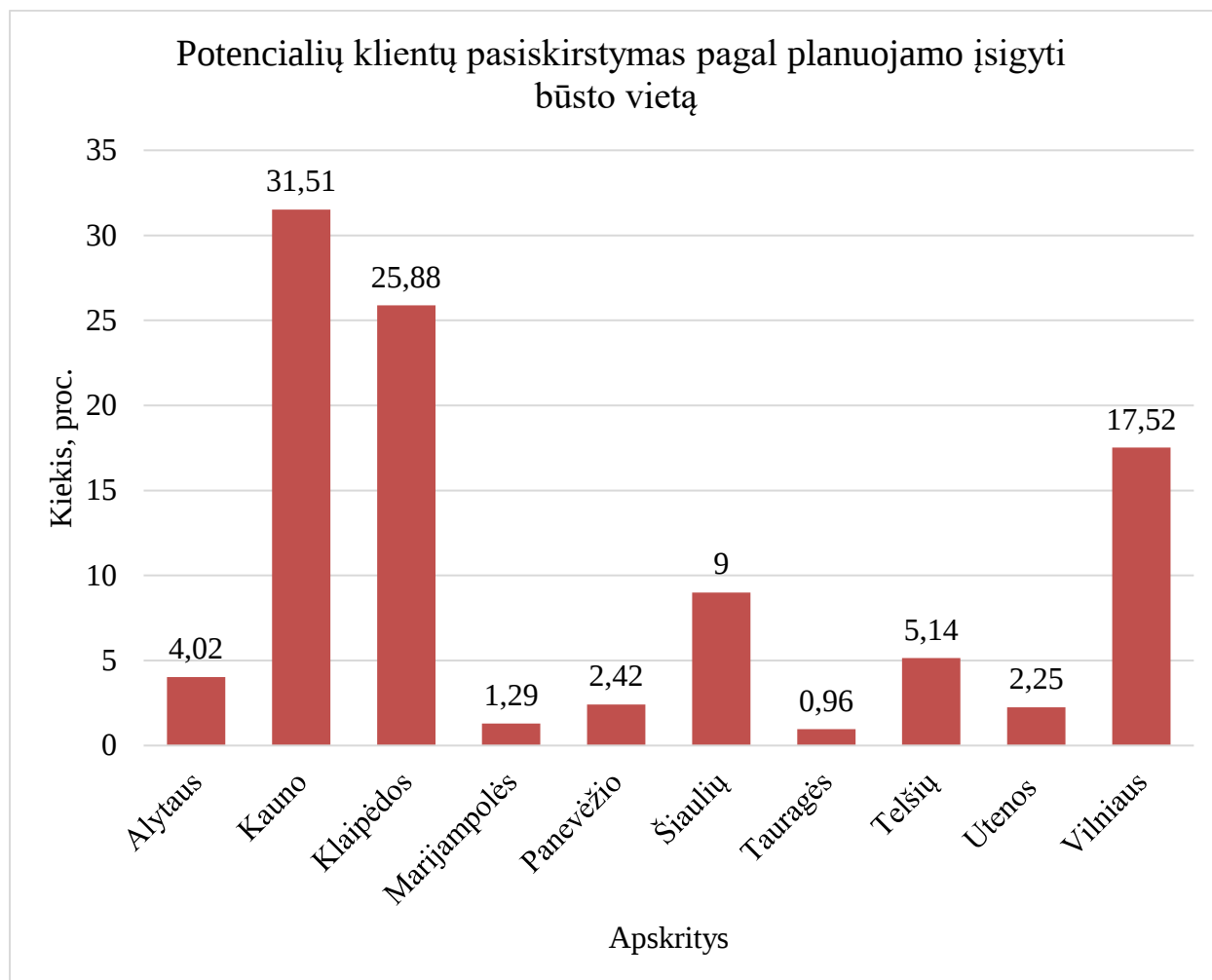


Šaltinis: sudaryta autorės.

12 paveiksle atvaizduojamas potencialių klientų pasiskirstymas pagal gyvenamąją vietą. Išanalizavus 1000 būsto paskolos paraiškų pastebėta, kad kiek daugiau nei 50 proc. asmenų pildžiusių paraišką, gyvena Kauno arba Klaipėdos apskrityse. Apie penktadalis tiriamųjų (19,5 proc.) pagal gyvenamąją vietą yra Vilniaus apskrityje gyvenantys asmenys. 9,6 proc. asmenų – iš Šiaulių apskrities. Likusią tiriamųjų dalį – 20,6 proc. sudarė asmenys, gyvenantys Alytaus, Marijampolės, Panevėžio, Tauragės, Telšių ir Utenos apskrityse.

13 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal planuojamo įsigyti būsto vietą



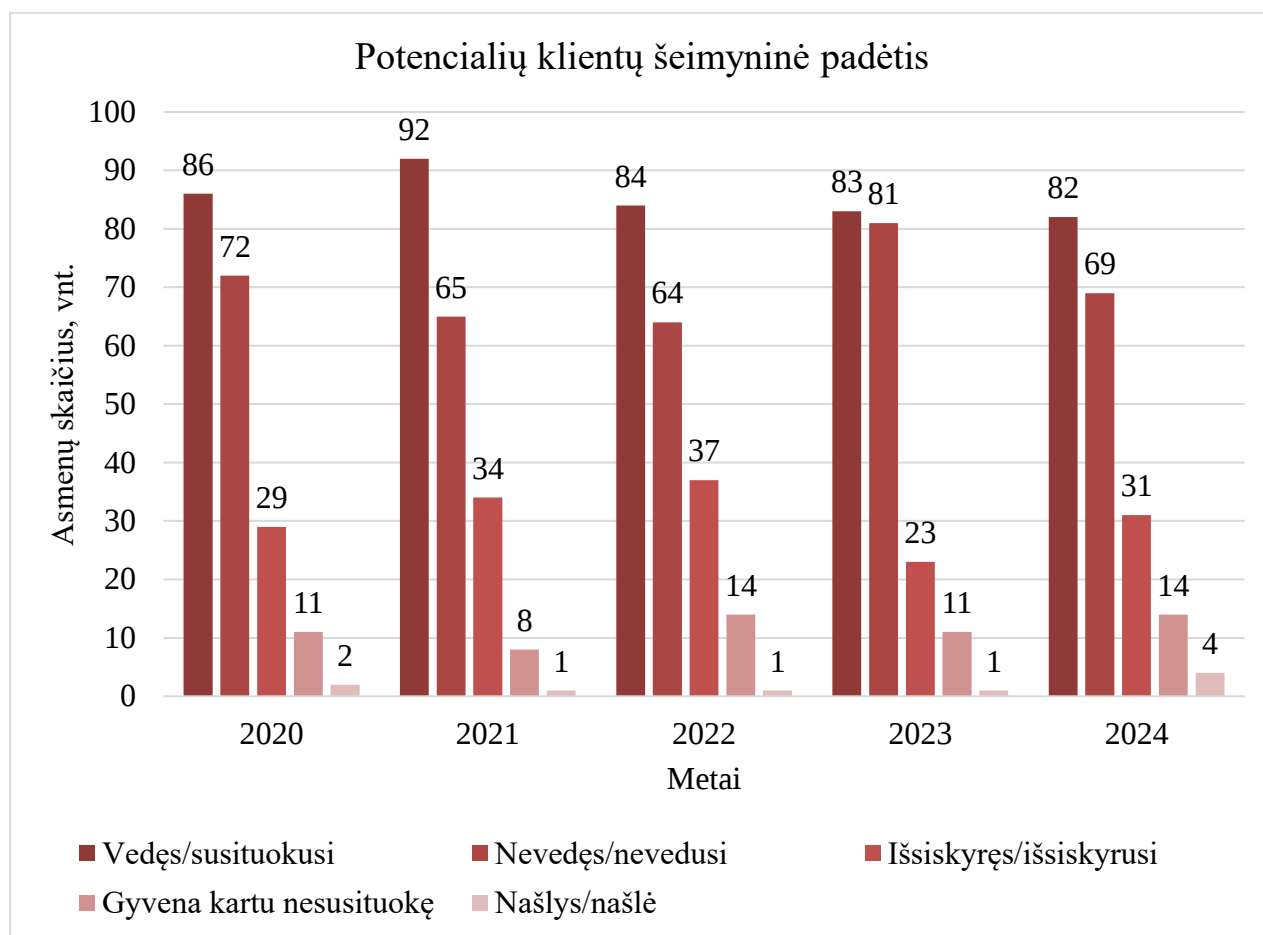
Šaltinis: sudaryta autorės.

Iš 13 paveiksle pateiktos diagramos matyti, kad potencialių klientų pasiskirstymas pagal planuojamo įsigyti būsto vietą, dažniausiai sutampa su asmenų gyvenamąja vieta. Potencialūs klientai pildydami būsto paskolos paraišką galėjo pažymėti, kurioje vietoje yra planuojamas pirkti būstas. Iš 1000 paraiškų 378 asmenys nepažymėjo nieko, jiems buvo reikalinga tik konsultacija. Likę 622 asmenys pateikė planuojamo pirkti būsto vietą. Populiariausios apskritys yra trys: Kauno, Klaipėdos ir Vilnius. Šios trys vietovės sudaro beveik tris ketvirtadalius (74,91 proc.) visų besikreipusių asmenų, nurodžiusių planuojamo įsigyti būsto vietą. Galima daryti prielaidą, kad asmenys siekia įsigyti naujus būstus gyvenamojoje vietoje arba keliai iš mažesnių miestų į didesnius.

Toliau bus aptarta antroji nepriklausomų kintamųjų grupė, t. y. socialinė, sudaryta ir šeimyninės padėties, nepilnamečių vaikų skaičiaus, išsilavinimo bei planuojamo pirkti turto naudojimo būdo.

14 paveikslas

Potencialių klientų šeimyninė padėtis

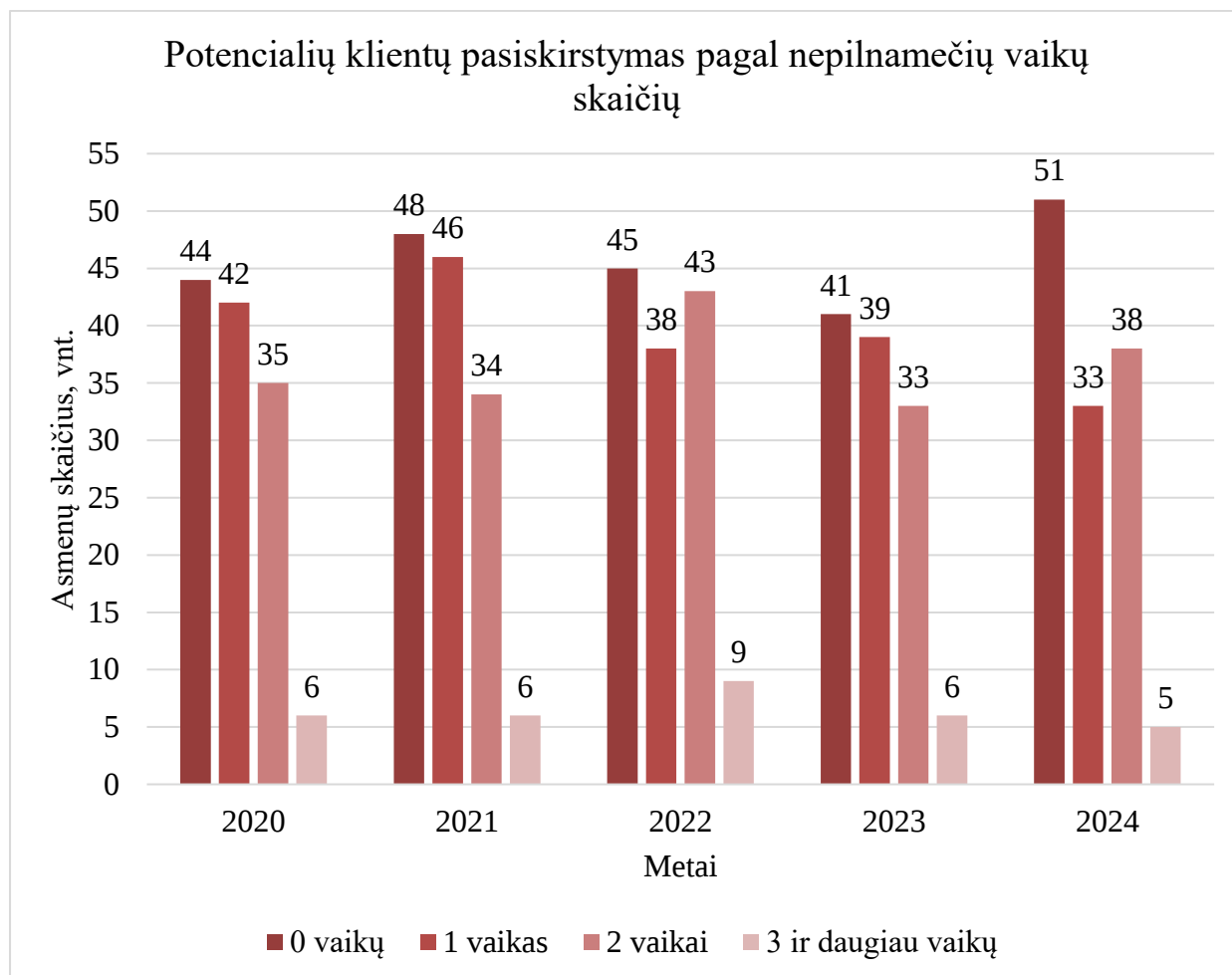


Šaltinis: sudaryta autorės.

Iš 14 paveiksle pateiktos diagramos matyti, kad lyginant 2020–2024 metų laikotarpį, daugiausiai dėl būsto paskolos kreipiasi susituokę asmenys. Visais analizuojamais metais jų skaičius didžiausias. Antrą potencialių klientų dalį sudarė vieniši asmenys. Jų skaičius svyravo visais analizuojamais metais nuo 64 iki 81 asmens. Trečią dalį potencialių klientų sudarė išsiskyrę asmenys. Jų skaičius ženkliai mažesnis lyginant su susituokusiais ar vienišais, tačiau pastebėti didėjančią ar mažėjančią tendenciją būtų sudėtinga, kadangi jų skaičius kiekvienais metais kito. Išskirtinai išsiskyrusių asmenų kreipimasis į banką didėjo nuo 2020 metų iki 2022 metų. Likę tiriamieji – tai asmenys, gyvenantys kartu, tačiau nesusituokę arba našliai.

15 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal nepilnamečių vaikų skaičių

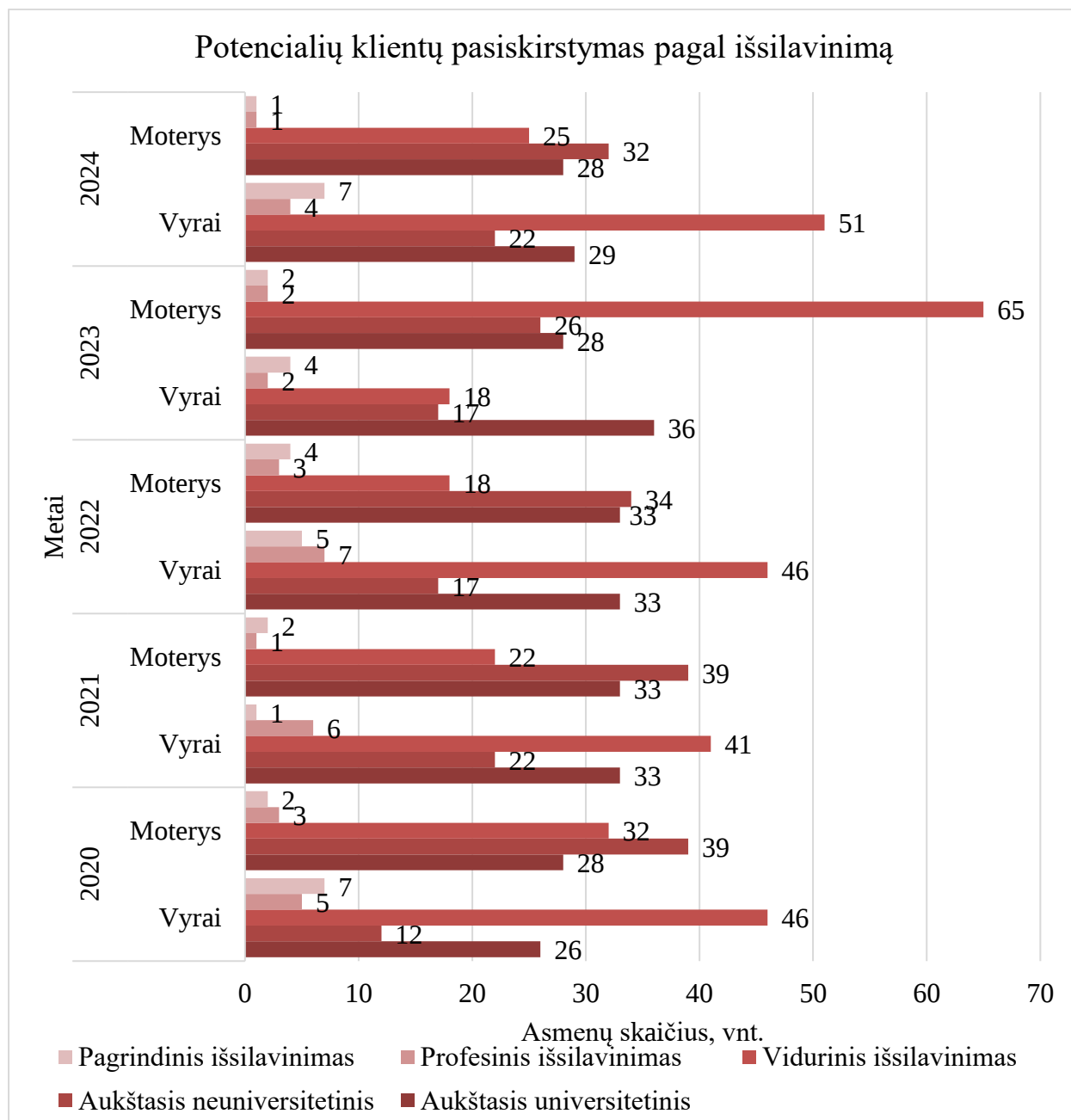


Šaltinis: sudaryta autorės.

Atlikus duomenų analizę paaiškėjo, kad vaikų skaičius pas besikreipiančius potencialius klientus yra kasmet kintantis. Galima pastebėti tendenciją, kad 2020–2024 metų laikotarpiu daugiausiai į banką paskolos kreipėsi neturintys nepilnamečių vaikų. Antroje vietoje 2020, 2021 bei 2023 metais buvo asmenys, turintys vieną nepilnametį vaiką, o 2022 ir 2024 – turėdami du nepilnamečius vaikus. Mažiausiai besikreipiančių turėjo 3 ir daugiau vaikų.

16 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal išsilavinimą



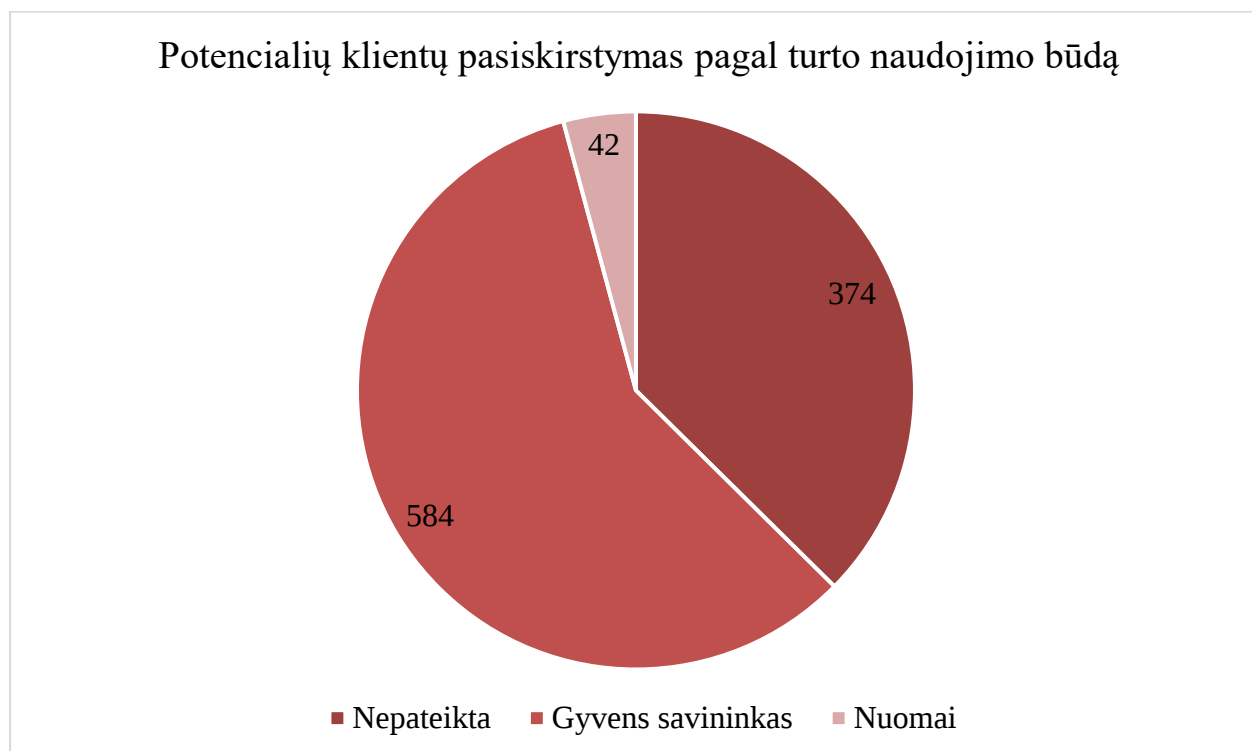
Šaltinis: sudaryta autorės.

Iš 16 paveiksle pateiktų duomenų matyti, kad analizuojamu laikotarpiu daugiausiai asmenų, negavusių paskolos, turėjo vidurinį išsilavinimą. Jų skaičius tarp vyrų didžiausias visą laikotarpį, išskyrus 2023 metus. Mažiausiai besikreipiančių potencialių klientų dėl būsto paskolos pasitaikė turintys profesinį ar pagrindinį išsilavinimą. Šių asmenų skaičius kiekvienais metais svyravo nuo 10 iki 19 iš 200 paraiškų. Likusi dalis potencialių klientų buvo įgiję universitetinį bei

neuniversitetinį išsilavinimą. Pastebima tendencija, jog daugiausiai į banką dėl paskolos kreipėsi vyrai, turintys aukštąjį universitetinį išsilavinimą ir moterys, turinčios aukštąjį neuniversitetinį.

17 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal turto naudojimo būdą

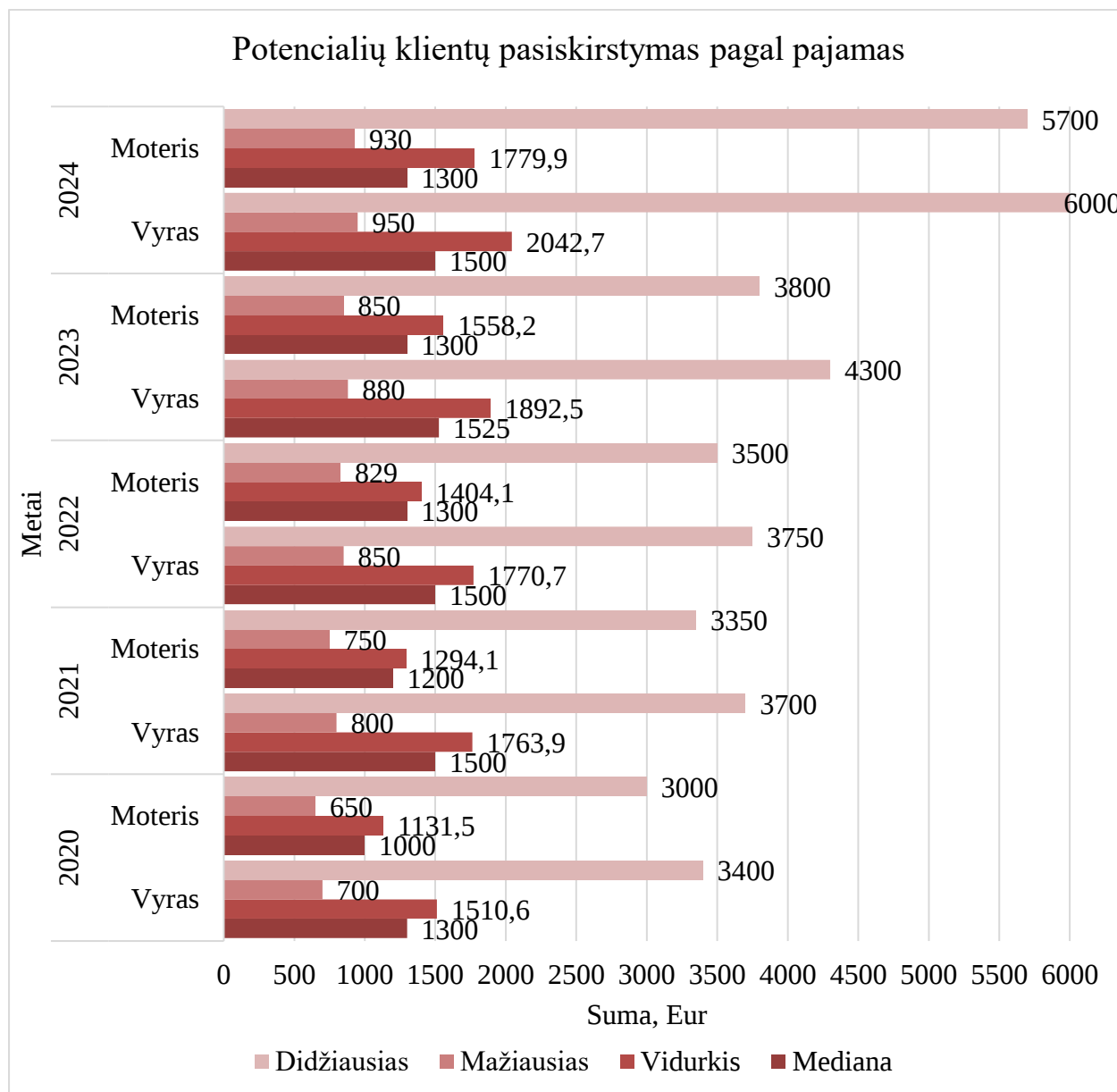


Šaltinis: sudaryta autorės

Asmenys, besikreipiantys į banką dėl paskolos, turėjo nurodyti, kam bus naudojamas planuojamas pirkti būstas. Iš 1000 būsto paskolos paraiškų 374 asmenys nepateikė planuojamo įsigyti turto būdo, tad galima daryti prielaidą, kad buvo reikalinga tik konsultacija dėl paskolos galimybių. Daugiausiai potencialių klientų – 584 asmenys – pažymėjo, kad perkamas būstas bus naudojamas gyvenimo sąlygų gerinimui, o 42 asmenys nurodė naudoti būstą nuomai.

18 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal pajamas

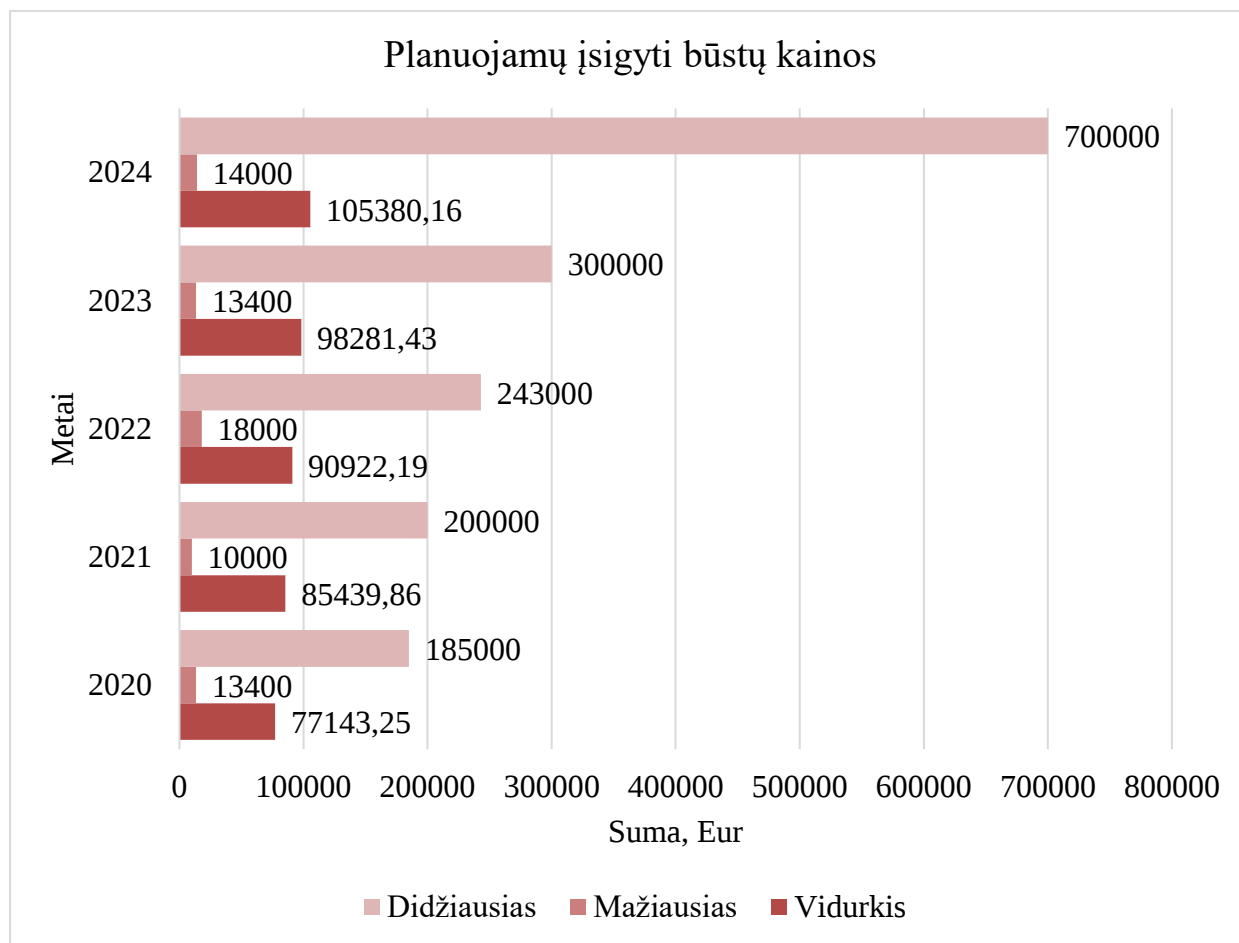


Šaltinis: sudaryta autorės.

18 paveiksle pateiktoje diagramoje pavaizduotas vyrų ir moterų pasiskirstymas pagal pajamas analizuojamu laikotarpiu. Aiškiai matoma tendencija, kad visu laikotarpiu vyrų pajamos yra didesnės už moterų. Lyginant pajamų vidurkį, atskirtis tarp vyrų ir moterų mažiausia 2024 metais – 262,8 Eur. Vertinant su didžiausiomis pajamomis besikreipusių potencialių klientų pajamas, skirtumas tarp vyrų ir moterų svyruoja nuo 300 Eur iki 500 Eur. Galima pastebėti, kad mažiausios pajamos buvo 2020 metais, vyrų pajamos sudarė 700 Eur, moterų – 650 Eur.

19 paveikslas

Planuojamų įsigyti būstų kainos



Šaltinis: sudaryta autorės

Kaip matyti iš pateikto 19 paveikslo, didžiausia ir mažiausia būstų kaina smarkiai skiriasi. Mažiausia būsto paskolos suma pastebima 2021 metais – 10 000 Eur, didžiausia 2024 metais – 700 000 Eur. Būsto paskolų kainų vidurkis, vertinant 2020–2024 metų laikotarpį, nuolat didėjo ir 2024 metais peržengė 100 000 eurų sumą.

6 lentelė

Ekonominių kintamųjų koreliacija

	Atlyginimas	Būsto kaina	Įsipareigojimų dydis	Pradinio įnašo dydis
Atlyginimas	1			
Būsto kaina	0,001806762	1		
Įsipareigojimų dydis	0,009444416	0,118752594	1	
Pradinio įnašo dydis	0,002092982	0,998381297	0,119784497	1

Šaltinis: sudaryta autorės.

Su ekonominiais kintamaisiais buvo atlikta koreliacinė analizė siekiant išsiaiškinti, kurie kintamieji turi stipriausią tarpusavio ryšį. Iš 6 lentelėje pateiktų duomenų galima matyti, kad būsto kaina ir pradinis įnašas stipriausiai koreliuoja tarpusavyje. Taip pat matyti, kad būsto kainos ir įsipareigojimų dydžio bei įsipareigojimų dydžio ir pradinio įnašo koeficientas yra didesnis lyginant su kitais. Galima daryti prielaidą, kad asmenys, besikreipiantys dėl didesnės sumos paskolos, turi didesnius įsipareigojimus.

7 lentelė

Kintamųjų skaitinėmis reikšmėmis koreliacija

	Atlyginimas	Būsto kaina	Įsipareigojimų dydis	Nepilnamečių vaikų skaičius	Paskolos laikotarpis
Atlyginimas	1				
Būsto kaina	0,001806	1			
Įsipareigojimų dydis	0,009444	0,118752	1		
Nepilnamečių vaikų skaičius	0,090914	0,083603	0,006202	1	
Paskolos laikotarpis	0,01095	0,059101	-0,00456	-0,058164	1

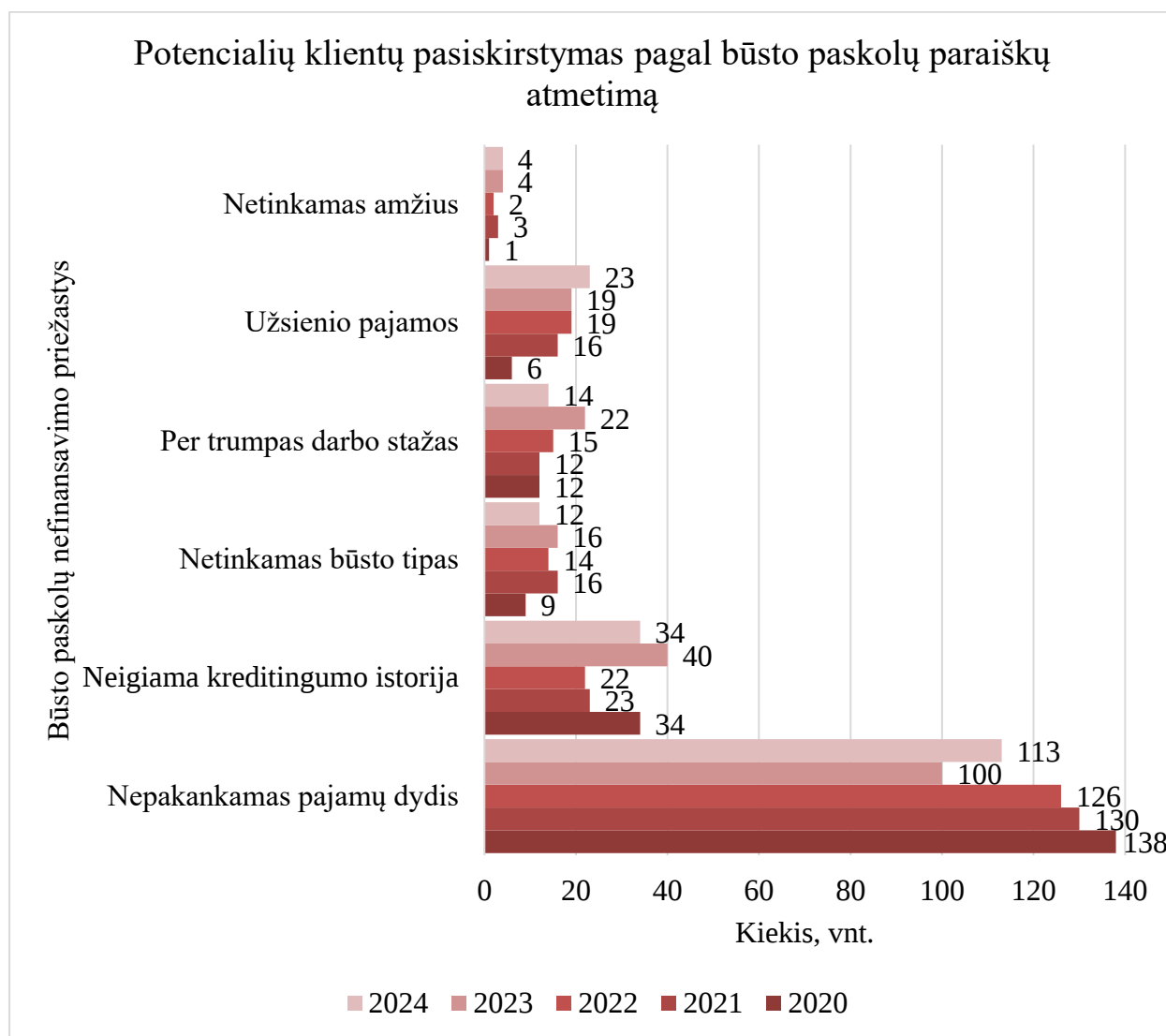
Šaltinis: sudaryta autorės.

Norint patikrinti, kurie kintamieji turi stipriausią ryšį, o kurie ne, buvo įtraukti visi kintamieji su skaitinėmis reikšmėmis neįtraukiant pradinio įnašo. Atlikus koreliacinę analizę matyti, kad ryšys, nors ir labai silpnas, tačiau egzistuoja tarp atlyginimo ir nepilnamečių vaikų skaičiaus, būsto kainos ir įsipareigojimų dydžio, nepilnamečių vaikų skaičiaus ir būsto kainos bei

paskolos laikotarpio ir būsto kainos. Galima teigti, kad šie faktoriai nėra pagrindinės priežastys būsto paskolų nefinansavime ir sprendimas nesuteikti būsto paskolos priklauso nuo kitų faktorių (žr. 7 lentelę).

20 paveikslas

Potencialių klientų pasiskirstymas pagal būsto paskolų paraiškų atmetimą



Šaltinis: sudaryta autorės.

Iš 20 paveiksle pavaizduotų duomenų matyti dėl kokių priežasčių potencialių klientų paraiškos buvo atmestos. Daugiausiai tiriamųjų negavo būsto paskolos dėl per mažų pajamų, reikalingų būsto paskolos sumai. Kiekvienais metais jų skaičius sudarė 50 proc. ir daugiau visų analizuotų būsto paskolos paraiškų. Antroje vietoje tiriamieji nebuvo finansuojami dėl neigiamos kreditingumo istorijos. Tam galėjo daryti įtaką anksčiau pradelsti mokėjimai už paslaugas ar

didžiąją dalį pajamų skiriant azartiniam lošimams. Didėjanti tendencija pastebima užsienio pajamas gaunantiems namų ūkiams. Kasmet potencialių klientų skaičius didėja. Lyginant 2024 metus su 2020, tiriamųjų skaičius padidėjo apie 3,8 karto. Galima daryti prielaidą, kad vis daugiau klientų gauna pajamas užsienio valiuta. Mažiausią dalį potencialių klientų sudarė netinkamo amžiaus asmenys. Jie buvo tik sulaukę 18 metų amžiaus arba beveik pensinio amžiaus.

8 lentelė

Logistinė regresinė analizė

Regression Statistics				
Chi Square	94,51416801			
Residual Dev.	575,6852462			
# of iterations	7			
Observations	1100			
	Coefficients	Standard Error	P-value	Odd Ratio
Intercept	-1,996862504	0,53502	0,00019	0,135761
Pajamos	0,000586834	0,000119	8,94E-07	1,000587
Nepilnamečių vaikų skaičius	-1,361030831	0,260798	1,8E-07	0,256396
Būsto kaina	-6,45714E-06	2,73E-06	0,018124	0,999994
Amžius	0,000140728	0,012737	0,991184	1,000141
Lytis	-0,405757396	0,228256	0,075463	0,666472
Kredito gavėjas (-ai)	-0,976425461	0,329894	0,003078	0,376655

Šaltinis: sudaryta autorės.

Atliekant logistinę regresinę analizę, buvo vertinama kredito gavėjų galimybė gauti būsto paskolą, atsižvelgiant į įvairius veiksnius, tokius kaip pajamos, nepilnamečių vaikų skaičius, įsipareigojimai, būsto kaina, amžius, lytis, paskolos laikotarpis ir kredito gavėjai (vienas asmuo ar kartu su bendraskoliu). Logistinėje regresinėje analizėje buvo įtraukta 1100 duomenų: 1000 būsto paskolos negavusių asmenų ir 100 gavusių. Chi kvadrato reikšmė 94,51 rodo, kad sudarytas modelis yra tinkamas. Likutinės deviacijos rodiklis yra gana aukštas – 575,69, tai reiškia, kad yra klaidų, susijusių su įtrauktų kintamųjų kiekiu. Atlikus logistinę regresinę analizę matyti, kad kiekvienas kintamasis daro skirtingą įtaką tikimybei, jog būsto paskola nebus suteikta. Pajamų koeficientas yra teigiamas 0,000587, o jo P-reikšmė yra labai maža 8,94E-07. Tai parodo, kad šis kintamasis yra statistiškai reikšmingas. Esant mažesnėms pajamoms didėja galimybė negauti paskolos. Vertinant nepilnamečių vaikų skaičių šeimoje matyti, kad kintamasis turi neigiamą

poveikį paskolos gavimui, nes jo koeficientas yra $-1,361$, o šansų santykis yra $0,256$. Didėjant nepilnamečių vaikų skaičiui, tikimybė negauti paskolos didėja. P-reikšmė $1,8E-07$ rodo, kad šis kintamasis yra statistiškai reikšmingas. Būsto kaina taip pat turi neigiamą poveikį, nes jos koeficientas yra $-6,46E-06$, o šansų santykis yra $0,999994$. Tai reiškia, kad didesnė būsto kaina šiek tiek didina tikimybę paskolos nefinansavimui. P-reikšmė $0,018124$ rodo, kad būsto kaina yra reikšmingas kintamasis. Vertinant kredito gavėjų amžių, šis kintamasis turi labai mažą koeficientą $0,000141$ ir didelę P-reikšmę $0,991184$, todėl galima teigti, kad amžius nėra statistiškai reikšmingas kintamasis, todėl jo įtaka paskolos suteikimo tikimybei nėra reikšminga šiame modelyje. Lytis turi neigiamą koeficientą $-0,406$, o P-reikšmė $0,075463$, vadinasi lyties kintamasis nėra reikšmingas šioje logistinėje regresijoje. Vertinant kredito gavėjų skaičių, rezultatai parodė, kad kintamasis yra statistiškai reikšmingas, nes jo P-reikšmė yra $0,003078$, o neigiamas koeficientas $-0,976$ ir šansų santykis $0,37$ rodo, kad esant daugiau nei vienam būsto paskolos gavėjui, didėja nefinansavimo tikimybė (žr. 8 lentelę).

Šiame skyriuje atlikta išsami potencialių klientų, besikreipusių dėl būsto paskolos, analizė, apimanti laikotarpį nuo 2020 iki 2024 metų. Išnagrinėti demografiniai, socialiniai ir ekonominiai veiksniai, kurie turi įtakos būsto paskolos paraiškų atmetimui. Analizė pagal lytį parodė, kad nuo 2021 metų iki 2024 metų vyrai dažniau kreipėsi dėl būsto paskolos nei moterys. Amžiaus grupių analizė atskleidė, kad daugiausia paraiškų teikė 31–40 metų amžiaus asmenys. Potencialių klientų geografinis pasiskirstymas rodo, kad daugiausiai paraiškų buvo gauta iš Kauno, Klaipėdos bei Vilniaus apskričių. Šios apskritys sudarė 74,91 proc. visų asmenų, nurodžiusių planuojamo pirkti būsto vietą. Taip pat analizė parodė, kad daugiausiai dėl būsto paskolos kreipiasi susituokę asmenys, po jų – vieniši arba išsiskyrę asmenys. Nepilnamečių vaikų skaičius pas tiriamuosius labai įvairus, tačiau analizė rodo, kad daugiausia kreipėsi klientai, neturintys nepilnamečių vaikų. Švietimo lygio analizė atskleidė, kad didžiausią dalį sudarė vidurinį išsilavinimą turintys asmenys. Mažiausiai paraiškų buvo gauta iš asmenų, įgijusių profesinį ir pagrindinį išsilavinimą. Analizuojant planuojamo pirkti turto naudojimo būdą, nustatyta, kad dauguma klientų ketino naudoti būstą gyvenimo sąlygų gerinimui. Taip pat pastebėta, kad vyrų pajamos analizuojamu laikotarpiu buvo didesnės nei moterų, tačiau atskirtis mažėjo 2024 metais. Ekonominių kintamųjų koreliacinė analizė parodė, kad būsto kaina ir pradinis įnašas stipriausiai koreliuoja tarpusavyje. Nors ir silpna, tačiau antra stipriausia koreliacija nustatyta tarp būsto kainos ir įsipareigojimų dydžio. Atlikus logistinės regresijos analizę pastebėta, kad pajamos, nepilnamečių vaikų skaičius, būsto kaina ir kredito gavėjų skaičius yra stipriausi veiksniai, darantys įtaką būsto paskolos nefinansavimui. Svarbu paminėti, jog pagrindinės priežastys, kodėl potencialūs klientai negavo būsto paskolos, buvo per mažos pajamos ir neigiama kreditingumo istorija.

IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Analizuojant būsto paskolų nefinansavimo teorinius aspektus pastebėta, kad griežti finansų įstaigų reikalavimai užtikrina atsakingą skolinimą, tačiau taip pat didina paskolų atmetimo atvejų skaičių. Atlikta mokslinės literatūros analizė parodė, jog reikšmingiausi būsto nefinansavimą lemiantys veiksniai yra septyni: nepakankamos, netinkamos, nepastovios pajamos, nesukauptas pradinis įnašas, netinkama kredito istorija, turimi dideli įsipareigojimai, netinkamas amžius, per didelės palūkanos bei per didelė būsto kaina. Analizės metu paaiškėjo, kad nėra atlikta pakankamai būsto paskolų nefinansavimo problemas analizuojančių mokslinių tyrimų, paremtų realiais finansinių įstaigų duomenimis Lietuvoje.
2. Šiame darbe sudaryta metodologija, skirta išanalizuoti nefinansuotas būsto kredito paraiškas Lietuvoje veikiančiame komerciniame banke ir jų atmetimo priežastis. Kiekybiniam tyrimui atlikti pasitelkti koreliacinės ir logistinės regresinės analizės metodai, siekiant įvertinti nepriklausomų kintamųjų tarpusavio priklausomybę ir įtaką paskolų atmetimui.
3. Atliekant Lietuvoje veikiančio komercinio banko būsto paskolų paraiškų analizę, iš viso nagrinėta 1000 atmestų ir 100 patvirtintų būsto paskolos paraiškų. Beveik 75 proc. paraiškų užpildytos Kauno, Klaipėdos ir Vilniaus apskrityse gyvenančių asmenų. Tyrimas atskleidė, kad beveik pusė paraiškas pateikusių asmenų negavo būsto paskolos, nes neatitiko minimalių pajamų kriterijų. Stipriausia koreliacija pastebėta tarp būsto kainos ir pradinio įnašo. Nors ir silpna, tačiau antra pagal stiprumą koreliacija nustatyta tarp būsto kainos ir įsipareigojimų dydžio. Pritaikius logistinės regresijos analizės metodą, galima daryti išvadą, kad pajamų mažėjimas, nepilnamečių vaikų skaičiaus, būsto kainos ir kredito gavėjų skaičiaus didėjimas yra veiksniai, darantys didžiausią įtaką būsto paskolos nefinansavimui. Tiriamųjų amžiaus ir lyties įtaka nefinansavimo tikimybei buvo statistiškai nereikšminga, kas rodo, kad šie veiksniai neturi tiesioginės įtakos sprendimui dėl paskolos atmetimo. Stebint didėjančią užsienio valiuta pajamas gaunančių asmenų paraiškų ir jų atmetimų skaičių, galima teigti, kad bankų taikoma paskolų politika galimai neatitinka šiuolaikinės darbo rinkos realijų.

Apibendrinus visus rezultatus, susijusius su mokslinės literatūros analize bei atliktu tyrimu, galima pateikti pasiūlymus, kaip spręsti būsto nefinansavimo problemas ir gerinti būsto paskolų prieinamumą.

1. Tyrimo imties didinimas. Turint daugiau laiko ir resursų, būtų galima surinkti daugiau duomenų ir palyginti gautus rezultatus su šiame darbe atliktu tyrimu. Tokiu būdu būtų gauti dar tikslesni rezultatai.
2. Kreditavimo politikos peržiūra. Finansų įstaigoms vertėtų peržiūrėti ir galbūt sumažinti neigiamos kredito istorijos įtaką paskolos gavimui, ypač jei pradelstos skolos yra nedidelės ir senos. Taip pat taikyti papildomas priemones, siekiant užtikrinti užsienio pajamas gaunančių asmenų vertinimo objektyvumą. Tai galėtų būti derinama su papildomais reikalavimais, pavyzdžiui, aukštesniu pradiniu įnašu.

LITERATŪROS IR ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

- Adrian, T., & Liang, N. (2018). Monetary Policy, Financial Conditions, and Financial Stability. *52nd Issue (January 2018) of the International Journal of Central Banking*.
- Andrews, E. L. (2021). *How Flawed Data Aggravates Inequality in Credit*.
<https://hai.stanford.edu/news/how-flawed-data-aggravates-inequality-credit>
- Apergis, N., & Chatziantoniou, I. (2021). Credit supply conditions and business cycles: New evidence from bank lending survey data. *Research in International Business and Finance*, 55, 101332. <https://doi.org/10.1016/J.RIBAF.2020.101332>
- Bankų ir draudimo priežiūros departamentas. (2022). Bankų veiklos apžvalga. *Finansų Rinkos Dalyvių Veikla*. www.lb.lt
- Corrigan, E., Foley, D., McQuinn, K., O'Toole, C., & Slaymaker*, R. (2019). Exploring Affordability in the Irish Housing Market. *The Economic and Social Review*, 50(1, Spring), 119–157. <https://www.esr.ie/article/view/1121>
- Cummings, A. (2022). *Credit Inequality Undermines Access to Fair Housing and Opportunity - Fair Housing Center for Rights and Research*. <https://www.thehousingcenter.org/credit-inequality-undermines-access-to-fair-housing-and-opportunity/>
- Euribor rates. (n.d.). *What is Euribor?* Retrieved December 3, 2023, from <https://www.euribor-rates.eu/en/what-is-euribor/>
- European Central Bank. (2024). *Non-performing loans*.
<https://www.bankingsupervision.europa.eu/framework/priorities/non-performing-loans/html/index.en.html>
- Europos Centrinis Bankas. (2023). ECB 2022 metų ataskaita. *Europos Centrinis Bankas. Metų Ataskaita*, 44–52. <https://doi.org/10.2866/03321>
- Expat Network. (n.d.). *How Do Different Countries Treat Mortgages For Over 60s?* Retrieved January 3, 2025, from https://expatnetwork.com/how-do-different-countries-treat-mortgages-for-over-60s/?utm_source=chatgpt.com
- Feng, P. (2022). The Correlation between Monetary Policy and Housing Price Change Based on a VAR Model. *Mathematical Problems in Engineering*, 2022. <https://doi.org/10.1155/2022/6917593>
- Galster, G., & Lee, K. O. (2021). Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 7–58. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>
- Goodman, L. S., Neal, M., & Pang, D. (2023). The Impact of Higher Mortgage Rates on the Housing and Mortgage Markets. *Journal of Structured Finance*, 28(4), 11–27. <https://doi.org/10.3905/JSF.2022.1.152>

- Gross, M., Tressel, T., Ding, X., & Tereanu, E. (2022). *What Drives Mortgage Default Risk in Europe and the U.S.?* IMF Working Papers.
<https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2022/04/01/What-Drives-Mortgage-Default-Risk-in-Europe-and-the-U-S-515963>
- Han, S., & Kwon, H. Y. (2023). Home Ownership, House Prices, and Belief in Meritocracy: Evidence from South Korea and 34 Countries. *Political Studies*.
<https://doi.org/10.1177/00323217231176677>
- Ianchuk, S., Garafonova, O., Panimash, Y., & Pawliszczy, D. (2021). Marketing, management and financial providing of affordable housing. *Marketing and Management of Innovations*, 5(2), 213–230. <https://doi.org/10.21272/MMI.2021.2-18>
- Jefferson, A., & Thomas, H. (2020). Mortgage Journeys: A Video Ethnography of the Homebuying and Mortgage Process. *Sociological Forum*, 22, 7–36.
<https://doi.org/10.1111/SOCF.12378>
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2016). The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles. *Economic Policy*, 31(85), 107–152.
<https://doi.org/10.1093/EPOLIC/EIV017>
- Kalikman, P., & Scally, J. (2023). *Mortgage Default: A Heterogeneous-Agent Model*.
<https://kalikman.com/>
- Karagöz, K., & Özkubat, G. (2021). Impact of Macroeconomic Factors on Housing Prices: An Analysis for Aegean Region. *Journal of Yaşar University*, 16(62), 867–889.
<https://doi.org/10.19168/JYASAR.846027>
- Kartashova, K., & Zhou, X. (2022). How Do Mortgage Rate Resets Affect Consumer Spending and Debt Repayment? Evidence from Canadian Consumers. *Federal Reserve Bank of Dallas, Working Papers*, 2022(2206). <https://doi.org/10.24149/WP2206>
- Kłopotcka, A. M., & Wilczyński, R. (2021). Do credit supply and unemployment risk matter for household saving? Evidence from Poland. *Contemporary Economics*, 15(4), 375–391.
<https://doi.org/10.5709/CE.1897-9254.455>
- Korkmaz, Ö. (2020). The relationship between housing prices and inflation rate in Turkey: Evidence from panel Konya causality test. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13(3), 427–452. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2019-0051/FULL/PDF>
- Lewis-Faupel, S., & Tenev, N. (2024). *Racial and Ethnic Disparities in Mortgage Lending: New Evidence from Expanded HMDA Data*. <http://arxiv.org/abs/2405.00895>
- Lietuvos bankas. (n.d.). *Ketinate imti būsto paskolą?* Retrieved December 17, 2023, from <https://www.lb.lt/lt/ketinate-imti-busto-paskola>
- Lietuvos Bankas. (n.d.). *Pinigų finansų įstaigų paskolų ir indėlių palūkanų normų statistika*. Retrieved October 26, 2024, from https://www.lb.lt/lt/pinigu-finansu-istaigu-paskolu-ir-indeliu-palukanu-normu-statistika-2?ff=1&date_interval%5Bfrom%5D=2020-01&date_interval%5Bto%5D=2024-

09&PNS_DUOM_TIPAS%5B%5D=B&PNS_DUOM_TIPAS%5B%5D=C&BAL_STR%5B%5D=A22&PASK_DYDIS%5B%5D=0

Lietuvos bankas. (2011). *Dėl Atsakingojo skolinimo nuostatų* (03–144). <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.405879/asr>

Lietuvos Respublikos Seimas. (1998). *Lietuvos Respublikos moterų ir vyrų lygių galimybių įstatymas*. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.69453/asr>

Lietuvos Respublikos Seimas. (2016). *Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas* (XII–2769). <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/24bc9070a80111e68987e8320e9a5185>

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. (2018). *Dėl Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms teikimo organizavimo tvarkos aprašo patvirtinimo* (A1-448). <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/96207dd2ad5411e8aa33fe8f0fea665f/asr>

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. (2023a, March 10). *Aktualu jaunoms šeimoms*. <https://socmin.lrv.lt/lt/naujienos/aktualu-jaunoms-seimoms?lang=lt>

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerija. (2023b, July 3). *Finansinė paskata pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms*. <https://socmin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/seima-ir-vaikai/finansine-paskata-pirmaji-busta-isigyjancioms-jaunoms-seimoms?lang=lt>

Loya, J. (2024). How Age Shapes Ethno-Racial Disparities in Accessing Mortgage Credit. *Sociological Quarterly*, 65(2), 157–181. <https://doi.org/10.1080/00380253.2023.2287469>

Martyniak, M. (2021). The Role of the Bank in Meeting the Housing Needs of an Average Household – Evaluation of the Situation in 2018. *Studia Humana*, 10(3), 61–69. <https://doi.org/10.2478/SH-2021-0019>

Morales-Acevedo, P., & Ongena, S. (2020). Fear, anger, and credit. On bank robberies and loan conditions. *Economic Inquiry*, 58(2), 921–952. <https://doi.org/10.1111/ECIN.12826>

Morkūnaitė-Šutienė, S. (2012). *Mokinių pasiekimo analizė taikant tiesinę daugialypę ir logistinę regresiją*.

Neubauer, K. (2024). *What To Do If Your Mortgage Application Is Denied*. CNBC. <https://www.cnbc.com/select/what-to-do-if-your-mortgage-application-is-denied/>

Oficialiosios statistikos portalas. (n.d.-a). *Darbo užmokestis*. Retrieved November 28, 2024, from <https://osp.stat.gov.lt/covid19-statistika/covid19-itaka-darbo-rinkai/darbo-uzmokestis>

Oficialiosios statistikos portalas. (n.d.-b). *Kainų indeksai, pokyčiai ir kainos*. Retrieved December 3, 2023, from <https://osp.stat.gov.lt/kainu-indeksai-pokyciai-ir-kainos>

Oficialiosios statistikos portalas. (n.d.-c). *Rodiklių duomenų bazė*. Retrieved November 2, 2024, from <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#/>

- Oficialiosios statistikos portalas. (n.d.-d). *Rodiklių duomenų bazė*. Retrieved December 3, 2023, from <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S7R281#/>
- Oficialiosios statistikos portalas. (n.d.-e). *Vidutinis darbuotojų skaičius*. Retrieved January 13, 2024, from <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=0c044e04-9ca4-4782-a317-b368ba927f25#/>
- Ozdemir, D. (2020). Time-Varying Housing Market Fluctuations: Evidence from the U.S. Housing Market. *Real Estate Management and Valuation*, 28(2), 89–99. <https://doi.org/10.1515/REMAV-2020-0018>
- Rachmansyah, Y., R.A, A., Harijono, H., & Prabowo, R. (2021). *The Determinants of Home Mortgage Default Probability: The Effect of Loan and Borrower's Characteristics*. <https://doi.org/10.4108/EAI.4-11-2020.2304567>
- Rigney, S. (n.d.). *8 reasons why you could be refused a mortgage*. Retrieved November 10, 2024, from <https://www.bonkers.ie/guides/mortgage/reasons-you-could-be-refused-a-mortgage/>
- Said, R., Sulaimi, M., Majid, R. A., Aini, A. M., Olanrele, O. O., & Akinsomi, O. (2024). Evaluating market attributes and housing affordability: gaining perspective on future value trends. *Real Estate Management and Valuation*, 32(3), 87–100. <https://doi.org/10.2478/REMAV-2024-0027>
- Seimo Socialinių reikalų ir darbo komitetas. (2023, March 31). *Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms mechanizmas – tobulintinas*. https://www.lrs.lt/sip/portal.show?p_r=35403&p_k=1&p_t=284321
- Solt, F. (2020). Measuring Income Inequality Across Countries and Over Time: The Standardized World Income Inequality Database. *Social Science Quarterly*, 101(3), 1183–1199. <https://doi.org/10.1111/SSQU.12795>
- Statista. (2023). *Lithuania: average mortgage rate*. https://www.statista.com/statistics/916154/annual-average-interest-rate-on-new-residential-loans-in-lithuania/?utm_source=chatgpt.com
- Statistinės analizės pagrindai. (n.d.). *Koreliacinė analizė: ryšys tarp kintamųjų*. Retrieved June 19, 2024, from <https://mokymai.github.io/biostatistika/koreliacija.html>
- STRATA. (2022). *Finansinės paskatos pirmąjį būstą įsigyjančioms jaunoms šeimoms veiksmingumo vertinimas. Vyriausybės strateginės analizės centras*.
- Tang, E. (2021). Research on Interest Rate Risk of Housing Mortgage Loan Based on Computer Simulation. *Computational Intelligence and Neuroscience*, 2021. <https://doi.org/10.1155/2021/6035022>
- Trojanek, R., & Gluszak, M. (2022). Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*, 50, 103236. <https://doi.org/10.1016/J.FRL.2022.103236>

- Tuna, G., & Almahadin, H. A. (2021). Does interest rate and its volatility affect banking sector development? Empirical evidence from emerging market economies. *Research in International Business and Finance*, 58, 101436.
<https://doi.org/10.1016/J.RIBAF.2021.101436>
- Umoru, D., & Dorcas Tedunjaiye, O. (2023). Real wages, exchange rate variation and demand for residential housing. *Ournal of Academic Research in Economics*.
<https://web.p.ebscohost.com/ehost/detail/detail?vid=6&sid=78bb5cc1-5a1e-4b11-a7e1-486bab55bf80%40redis&bdata=JnNpdGU9ZWWhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#AN=163009828&db=asn>
- Zhou, C., Wang, G., & Guo, J. (2022). Optimal refinancing strategy for mortgage rate with regime switching. *Applied Stochastic Models in Business and Industry*, 38(1), 133–150.
<https://doi.org/10.1002/ASMB.2652>

NEFINANSUOTŲ BŪSTO PASKOLŲ LIETUVOJE PRIEŽASČIŲ ANALIZĖ

GRETA PETROVAITĖ

Magistro baigiamasis darbas

Finansai ir bankininkystė

Vilniaus Universitetas, Ekonomikos ir verslo administravimo fakultetas

Vadovas – Doc. Dr. Egidijus Bikas

Vilnius, 2025

SANTRAUKA

61 puslapiai, 8 lentelės, 20 paveikslai, 53 šaltiniai.

Šio magistro darbo tikslas yra nustatyti priežastis, lemiančias būsto paskolų Lietuvoje nefinansavimą.

Darbą sudaro trys pagrindinės dalys: literatūros analizė, tyrimas ir jo rezultatai, išvados ir rekomendacijos.

Literatūros analizėje apžvelgiamas būsto paskolų nefinansavimas teoriniu lygmeniu, pateikiamos įžvalgos kuo tai yra nenaudinga ekonomikai. Išskirtos priežastys, kurios lemia būsto paskolų nefinansavimą.

Po literatūros analizės atliktas tyrimas, kurio tikslas – išanalizuoti nefinansuotų būsto paskolos paraiškų atmetimo priežastis ir identifikuoti svarbiausius veiksnius, darančius įtaką būsto paskolos neišdavimui. Duomenys surinkti iš Lietuvoje veikiančio komercinio banko. Analizuoti potencialių klientų duomenys pateikti būsto paskolos paraiškoje, pritaikyta koreliacinė ir logistinė regresinė analizė.

Atliktas tyrimas atskleidė, kad būsto paskolų paraiškos daugiausiai buvo atmestos dėl nepakankamų pajamų, netinkamos kredito istorijos ir užsienio valiutos. Tam daugiausiai įtakos darė nepilnamečių vaikų skaičius, kredito gavėjų skaičius, pajamų istorija bei būsto kaina.

Darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir rekomendacijos.

ANALYSIS OF THE CAUSES OF UNFUNDED HOUSING LOANS IN LITHUANIA

GRETA PETROVAITĖ

Master thesis

Finance and Banking

Vilnius University, Faculty of Economics and Business Administration

Supervisor – Doc. Dr. Egidijus Bikas

Vilnius, 2025

SUMMARY

61 pages, 8 charts, 20 pictures, 53 references.

The main purpose of this master thesis is to identify the causes of unfunded housing loans in Lithuania.

The work consists of three main parts: the analysis of literature, the research and its results, conclusions and recommendations.

The literature review provides an overview of unfunded housing loans at the theoretical level, with insights into how it is detrimental to the economy. The reasons behind unfunded housing loans are highlighted.

After a literature review, the research was conducted to analyze the reasons for the rejection of unfunded housing loan applications and to identify the most important factors influencing the rejection of a housing loan. Data were collected from a commercial bank operating in Lithuania. The data of potential clients provided in the housing loan application were analyzed, correlation and logistic regression methods were applied.

The study revealed that most housing loan applications were rejected due to insufficient income, bad credit history and foreign currency. The main factors influencing this were the number of minor children, the number of borrowers, income history and the price of the house.

The conclusions and suggestions are presented in the thesis.