

GYVENTOJŲ BŪSTO KREDITAVIMO ANALIZĖ SISTEMINIU POŽIŪRIU

Erika Milerytė¹, Daiva Jurevičienė²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: ¹erikiele@gmail.com; ²daiva.jureviciene@vgtu.lt

Santrauka. Straipsnyje analizuojamas gyventojų būsto kreditavimo funkcionavimas taikant sisteminių požiūrį, atskleidžiama išorinės aplinkos įtaka būsto kreditavimo procesui, aprašant ekonominius, politinius, socialinius, konkurencinius ir teisinius veiksnius. Įvardijami pagrindiniai būsto kreditavimo sistemos dalyviai, juos siejantys ryšiai. Pagal šiuos tarpusavio ryšius apibūdinama dalyvių įtaka vienas kitam bei visai būsto kreditavimo sistemai. Aprašomos pagrindinės būsto kreditavimo sistemos, naudojamos užsienio šalyse.

Reikšminiai žodžiai: būstas, būsto kreditas, kreditavimo sistema, būsto kreditavimo sistemos elementas, tarpusavio ryšiai.

Įvadas

Būsto kreditavimas užima išskirtinę padėtį išsivysčiusių šalių ekonomikoje. Pirmiausia būsto kreditavimas ne tik daro didelę įtaką šalies ekonominei padėčiai, bet yra ir pagrindinė gyvenimo sąlygų gerinimo forma, nuo kurios priklauso tiek piliečių gyvenimo lygis, tiek ekonominiai, socialiniai bei demografiniai aspektai, susiję su žmogaus teisių garantijomis bei žmoniškųjų išteklių išsaugojimu (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008; Aukščiūnas 2005; UAB „Būsto paskolų draudimas“ – praktika ir perspektyvos). Kita, būsto kreditavimo rinka yra sudėtinga sistema, kuroje dalyvauja daugybė įvairių institucijų – ir valstybė bei jos organizacijos, ir privačios kompanijos. Be to, būsto kreditavimas yra vienas iš efektyviausių ir patikimiausių būdų nebiudžetinėms investicijoms į būsto sritį pritraukti (UAB „Būsto paskolų draudimas“ – praktika ir perspektyvos).

Šio straipsnio objektas yra gyventojų būsto kreditavimo analizė sisteminiu požiūriu. Pagrindinis straipsnio tikslas – išanalizuoti gyventojų būsto kreditavimo sisteminiu požiūriu, įtraukti užsienio šalyse naudojamas fizinių asmenų būsto finansavimo sistemas. *Taikyti metodai:* mokslinės literatūros loginė, sisteminė analizė, remiantis lyginamuoju ir apibendrinimo metodu.

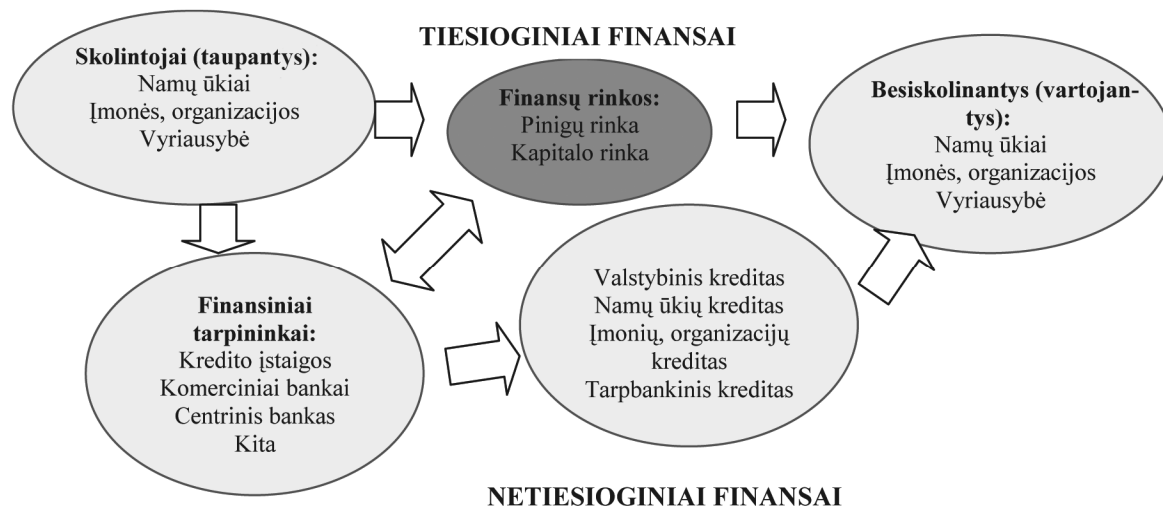
Kreditavimo sistema teoriniu aspektu

Dažniausiai sąvoka „sistema“ apibūdinama ne tik tokiais terminais kaip „elementas“, „struktūra“ ir „visuma“, bet ir suvokiama kaip junginys, iš dalių sudarytas vientisumas (Stačiokas, Rimas 2004; Ginevičius 2009).

Sistema – tai objektas, kurį sudaro mažiausiai du elementai, o praktiškai daug daugiau elementų, tarpusavyje susietų vienodo pobūdžio ryšiais (Jonaitis 1998). Elementas – pirminė sudedamoji dalis, grandis, iš ko sudaryta sistema. Tas pats elementas vienu metu gali būti kelių sistemų dalis, dalyvauti funkcionuojant kelioms sistemoms ir prisidėti prie bendro sistemos tikslo siekimo (Zakarevičius 1998; Ginevičius 2009). Todėl kurio nors elemento pokyčiai turi įtaką galimiems pokyčiams kituose elementuose, kartu pačioje sistemoje. Sistemoje elementai sąveikauja ryšiais. Nėra vienodos nuomonės, kas yra laikytina „ryšiais“, tačiau dažniausiai minima elementų tarpusavio bei elementų ir visumos priklausomybė (Kvedaravičienė 2008).

Kredito sistema – ekonominių piniginių santykių, susijusių su įmonių, organizacijų ir gyventojų laikinai laisvų pinigų kaupimu ir tiksliniu jų teikimu mokėjimo ir grąžintinumo pagrindais, įvairių formų ir metodų visuma. Kredito sistemoje dalyvauja gyventojai, įmonės ir organizacijos, valstybė ir kredito įstaigos (bankai, kredito unijos, kredito kooperatyvai ir pan.). Minėtieji kredito sistemos dalyviai yra ir kredito išteklių tiekėjai, ir kredito išteklių vartotojai (1 pav.). Tarp kredito sistemos dalyvių susidaro santykiai, kurie padeda susidaryti pagrindinėms kredito sistemos dalims: namų ūkių kreditui, įmonių, organizacijų, kreditui, tarpbankiniam kreditui ir valstybiniam kreditui (1 lentelė).

Daugeliu atvejų kreditiniai santykiai yra abipusiai, išskyrus valstybės santykius su kitais kredito sistemos dalyviais. Valstybė linkusi skolintis, bet pati kreditinių išteklių neteikia, išskyrus atvejus, kai perskolina iš tarp tautinių organizacijų arba fondų gautus pinigus įmonėms su valstybės garantija.



1 pav. Kredito sistemos veikimas (remiantis Aleknevičienė 2005; ECB duomenimis)

Fig. 1. The Operation of Credit System (based on Aleknevičienė 2005; ECB data)

1 lentelė. Kredito sistemos dalyvių tarpusavio santykiai (remiantis Aleknevičienė 2005)

Table 1. The Interrelationship of Credit System Participants (based on Aleknevičienė 2005)

Eil. Nr.	Santykiai	Kredito tipas
1	Tarp pačių namų ūkių	Namų ūkių kreditas
2	Namų ūkių ir įmonių, organizacijų	Namų ūkių kreditas
3	Namų ūkių ir kredito įstaigų	Namų ūkių kreditas
4	Namų ūkių ir valstybės	Valstybinis kreditas
5	Pačių įmonių, organizacijų	Įmonių, organizacijų kreditas
6	Įmonių, organizacijų ir kredito įstaigų	Įmonių, organizacijų kreditas
7	Įmonių, organizacijų ir valstybės	Valstybinis kreditas
8	Pačių kredito įstaigų	Tarpbankinis kreditas
9	Kredito įstaigų ir valstybės	Valstybinis kreditas

Taigi kredito sistema veikia per kredito rinką, t. y. susidarius jos dalyvių kreditiniams santykiams. Ji giliai įsiskverbia į sistemą dviem pjuviais (Aleknevičienė 2005):

1. Kredito įstaigos, akumuliuojančios ir perskirstančios visuomenės pinigus, yra tos įmonės, kurios dalį sukurtos pridėtinės vertės atiduoda valstybei.

2. Kreditiniai santykiai lemia namų ūkių, įmonių, organizacijų ir valstybės pinigų fondų formavimo bei naudojimo procesus.

Reikia nepamiršti, kad kredito rinką tiesiogiai veikia būsto rinka, kuri yra unikali ir susideda iš dviejų dalių: gyvenamojo fondo (būsto), kaip nekilnojamojo turto nuosavybės objekto, rinkos ir būsto teikiamų paslaugų rinkos (Aukščiūnas 2002).

savybės objekto, rinkos ir būsto teikiamų paslaugų rinkos (Aukščiūnas 2002).

Apibendrinant galima teigti, kad kreditiniai santykiai susiformuoja perskirstant šalyje finansinius išteklius. Laisvų lėšų kaupimas ir jų perskirstymas sudaro galimybę lanksčiai ir efektyviai naudoti ūkyje laikinai laisvas lėšas. Vieni ūkio dalyviai turi santaupų, kurių tam tikrą laiką nenaudoja, o kitiems tuo metu reikalingi papildomi finansiniai ištekliai, nes savų lėšų neužtenka. Kredito sistema daro lėšų judėjimą paprastesnį ir kartu kuria papildomą vertę.

Gyventojų būsto kreditavimo sistema

Viena iš pagrindinių gyventojų kreditų rūšių yra būsto kreditas, skirtas nekilnojamam asmeniniam turtui (butui, namui) pirkti, statyti arba atnaujinti.

Būsto finansavimą tikslinga nagrinėti sisteminiu požiūriu, nes būsto ūkis¹ atitinka visus sistemiskumo požymius: galima nesunkiai nustatyti būsto ūkio dalyvius (elementus), elementų ryšius, analizuoti sistemos funkcijas, aplinką, kurioje būsto ūkis funkcionuoja.

Būsto kreditavimo sistema yra atvira sistema, todėl ją veikia išorės veiksniai (2 pav.), kurie lemia būsto kainą, būsto kreditavimo sistemos dalyvių aktyvumą, būsto kūrimą ir plėtojimą (Kvedaravičienė 2008).

Būsto, kaip nekilnojamojo turto nuosavybės objekto, kaina nustatoma kapitalo rinkoje. Tai priklauso nuo paklausos (kiek naujų šeimų nori įsigyti būstą) ir nuo pasiūlos (būsto kiekio rinkoje) (Aukščiūnas 2002).

¹ Būsto ūkis – tai organizacinės galimybės ir priemonės įsigyti, išlaikyti (eksploatuoti), renovuoti, parduoti būstą pagal tam tikras taisykles, kurias dažniausiai lemia ekonominės sistemos pobūdis (Kvedaravičienė 2008).



2 pav. Būsto kreditavimo sistemą veikiantys išorės veiksniai (remiantis Galinienė *et al.* 2006)

Fig. 2. External Factors Influencing Mortgage Loans System (based on Galinienė *et al.* 2006)

Penki pagrindiniai išorinės aplinkos veiksniai, darantys įtaką būsto kreditavimo sistemai, yra:

1. Socialiniai veiksniai – visuomenės išsilavinimas, žiniasklaidos priemonės, gyventojų požiūris į nekilnojamo turto įsigijimą naudojantis būsto kreditu. Anksčiau būsto kreditavimo rinka nebuvo išplėtotą. Daugelis piliečių būsto įsigijimą, pasinaudojant kreditu, vertino neigiamai ir labiau vertino galimybę būstą įsigyti susitauptais lėšų ar pasiskolinus iš artimųjų (Jonaitis *et al.* 2003).

2. Politiniai veiksniai apima politinę situaciją šalyje, politinių partijų stabilumą (ypač esančių valdžioje), politinių partijų požiūrį į nekilnojamojo turto plėtrą, socialinį būstą ir pačią būsto kreditavimo sistemą. Reikėtų pabrėžti, kad valdžios institucijų įtaka vartojimo prekių ūkio funkcionavimui yra minimali. Tačiau, nagrinėjant būsto, kaip pirmo būtinumo prekės, svarbios ir reikalingos kiekvienam, ūkį, atsieti nuo valdžios institucijų vaidmens nėra galimybių. Nekilnojamojo turto, kaip prekės, jautrumas valstybiniam reguliavimui lemia būsto ūkio priklausomybę nuo valdžios institucijų sprendimų ir veiksmų (Kvedaravičienė 2008).

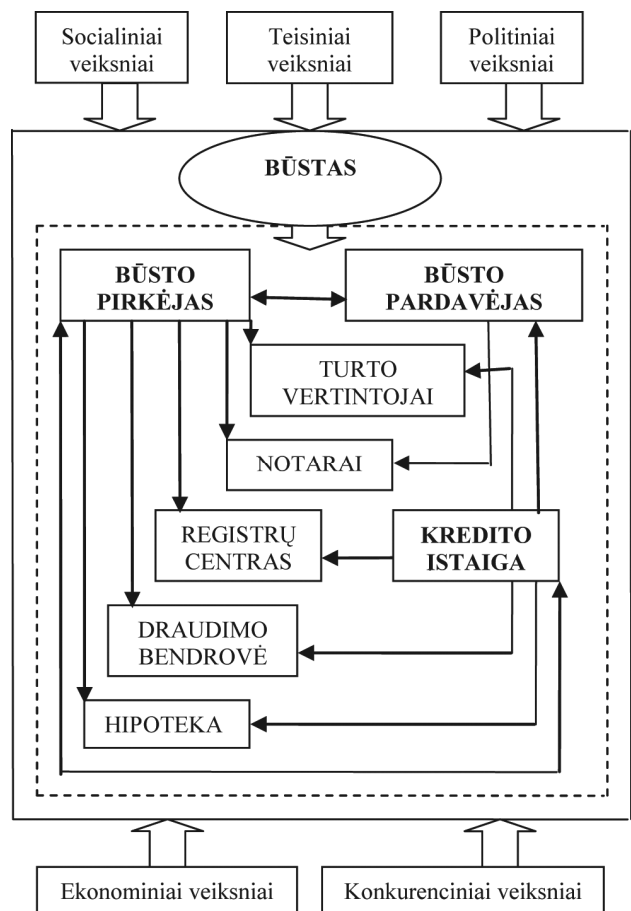
3. Teisiniai veiksniai apima visą teisinį būsto kreditavimo sistemos reglamentavimą. Lietuvoje galiojantys teisės aktai nevienodai reglamentuoja kreditavimo įstaigų veiklą. Susiduriama su finansinės nuomos santykių teisinio reglamentavimo spragomis. Šalyje egzistuojantys teisės aktai, reglamentuojantys šios nuomos santykius, neleidžia jos veikla užsiimančioms įmonėms sėkmingai plėtoti savo verslą, taip pat kartu konkuruoti su bankais, suteikiančiais paskolas būstui įsigyti, o tai trukdo efektyviai plėtoti perspektyvią nekilnojamo turto finansinę nuomą (Baltrukonytė 2000).

4. Ekonominiai veiksniai priskiriami gyventojų pajamų lygis, namų ūkių vartojimas, investicijos, palūkanų normos², gamybinių išteklių, darbo jėgos kainos, statybos darbų vertė, žemės kaina, infliacija, BVP ir kt.

² Palūkanos – pinigų suma, kurią moka skolininkas skolinintojui už naudojimąsi tam tikrą laikotarpį skolinintojo pinigais. Palūkanas geriausiai apibūdina palūkanų norma, kitaip dar vadinama skolinimosi kaina (Jasienė, Čapskas 2008).

5. Konkurenciniai veiksniai. Šiuo metu būsto kreditus Lietuvoje teikia „AmCredit“ bendrovė, priklausanti „Allied Irish Banks“ filialui, ir komerciniai bankai: „Swedbank“, „Medicinos“ bankas, „Nordea Bank Lietuva“, „DnB NOR“ bankas, „Parex“ bankas, „Danske“ bankas, SEB bankas, bankas „Snoras“, Šiaulių bankas ir Ūkio bankas, todėl konkurencija juntama tik tarp pačių bankų (Urbanavičienė 2009).

Išnagrinėjus būsto kreditavimo sistemos išorinę aplinką, pereinama prie būsto kreditavimo sistemos – pagrindinių sudėtinų elementų, jų tarpusavio ryšių bei priklausomybės vienas kitam (3 pav.).



3 pav. Namų ūkių būsto kreditavimo sistema

Fig. 3. Households' Credit System

Sistemos objektas – būstas. Būstas laikomas preke, kuri kaip rinkos objektas apjungia tiek žemę bei jos patulimus, tiek turtines teises, susijusias su būsto nuosavybe (Kvedaravičienė 2008).

Būstas yra ypatinga prekės rūšis, ji pasižymi savybėmis, kurios skiria būstą nuo kitų rinkos objektų (Aukščičiūnas 2002): gyvenamasis būstas labai skiriasi dydžiu, statybos vieta ir laiku, vidaus planu, komunaliniais patogumais; būstas yra nekilnojamas, jo vietos pakeisti be-

veik neįmanoma; būstas yra ilgaamžiškas; būstas yra brangi prekė; būstą pakeisti gyventojui yra sunku tiek praktiniu, tiek psichologiniu požiūriu.

Pasak Leikos ir Valentinaitės, būstas nėra vienu metu prekė: būstas skiriasi tiek savo savybių rinkiniu, tiek vietos požiūriu. Būstas yra mažai likvidus turtas (Leika, Valentinaitė 2007). Šiai nuomonei pritaria Rutkauskas ir Belinskaja, kurie tvirtina, kad nekilnojamojo turto realizavimas gali trukti nuo kelių mėnesių iki metų ir daugiau (Rutkauskas, Belinskaja 2007).

Būsto įsigijimas susieja visus būsto kreditavimo sistemos dalyvius priklausomybės ryšiais, fiksuoja būsto kreditavimo sistemos tikslą ir kartu rezultata. Būsto pirkėjas, būsto pardavėjas ir kredito įstaiga yra pagrindiniai sistemos elementai.

Būsto pirkėjai ir pardavėjai atlieka po vieną iš būsto kaip prekės funkcinių paskirčių (Kvedaravičienė 2008): kuria naudingumą (būstą) ir jį parduoda; perka naudingumą ir jį individualiai arba kolektyviai vartoja. Būsto pardavėjai, turėdami rinkos galią, daro įtaką tiek būsto kainoms, tiek kainų lūkesčiams. Tokių lūkesčių susidarymas svarbus ne tik mikroekonominiu (t. y. investuotojo), bet ir makroekonominiu požiūriu (Leika, Valentinaitė 2007).

Pagrindinės kredito įstaigų būsto įsigijimo finansavimo mechanizmo funkcijos yra šios (Kvedaravičienė 2000): pritraukti ilgalaikes lėšas; sumažinti investuotojų riziką; patraukliomis paskolomis pritraukti skolininkus ir užtikrinti nuolatinę paklausą teikiamoms paskoloms; aptarnauti skolininkus ir ilgalaikių lėšų davėjus per visą paskolos galiojimo laiką; sugebėti nukreipti lėšas ten, kur jų tuo metu labiausiai trūksta (lėšos, investuotos vienoje šalies dalyje, gali būti skolinamos kitoje šalies dalyje).

Bankas, suteikdamas paskolą, neprisiima galimos paskolos gavėjo plėtojamo verslo rizikos, todėl reikalauja papildomos paskolos gražinimo užtikrinimo priemonės. Tai gali būti: 1) turto įkeitimas – įkeitimo objektas gali būti nekilnojamas turtas, kilnojamas turtas, piniginių lėšos, esančios bankuose, vertybiniai popieriai, brangieji metalai, brangakmeniai ir pan. Registruojamojo turto įkeitimas Lietuvoje vykdomas hipotekos registre, o kai įkeičiamas turtas perduodamas saugoti kreditoriui, atliekamas sudarant įkeitimo sutartį; 2) garantija; kreditorius gali priimti juridinio asmens išduotą garantiją, kuria garantas įsipareigoja sumokėti kreditoriui, jei pagrindinis skolininkas negalės įvykdyti savo įsipareigojimų; garantijoje visuomet nurodoma suma, kuria garantuojama; 3) laidavimas; laiduoti gali tiek fizinis, tiek ir juridinis asmuo, kuris solidariai atsakingas kreditoriui, jei pagrindinis skolininkas nevykdo savo įsipareigojimų; 4) kreditu draudimas; čia draudimas suprantamas kaip tam tikros

finansų institucijos prisiimamas įsipareigojimas sumokėti kreditoriui draudimo sutartyje nurodytą sumą, jei skolininkas neįvykdys savo įsipareigojimų; tai - dar kitaip vadinamas finansinio nuostolio perkėlimas.

Be pagrindinių būsto kreditavimo sistemos elementų, yra papildomų, kuriuos galima įvardyti kaip partnerius, nes be jų nevyktų visas būsto kreditavimo procesas. Tai būtų: turto vertintojai, draudimo bendrovės, hipoteka, Registrų centras (2 lentelė). Taigi kiekvieno sistemos elemento rezultatyvus funkcionavimas kuria rezultatyvų visos sistemos funkcionavimą.

2 lentelė. Kreditavimo sistemos elementai ir jų charakteristikos

Table 2. Elements of Credit System and their Characteristics

Sistemos elementas	Charakteristika
Būsto pirkėjas	Privatus asmuo, norintis įsigyti būstą
Būsto pardavėjas	Privatus asmuo, nekilnojamojo turto bendrovė, statybų bendrovė
Kredito įstaiga	Komercinis bankas ar kita kredito institucija, teikianti būsto kreditavimo paslaugas
Turto vertintojai	Nepriklausomi asmenys (įmonės), kurios atlieka bankui įkeičiamo turto vertinimą
Registrų centras	Valstybinė įmonė, kurioje užregistruojama perkamo būsto nuosavybė
Draudimo bendrovė	Finansų institucija, prisiimanti galimą nuostolį dėl turto sunaikinimo (bankui įkeičiamas turtas apdraudžiamas visam kredito laikotarpiui)
Hipoteka	Įstaiga, kurioje registruojamas hipotekos lakštas (turto įkeitimas)

Visi 2 lentelėje paminėti būsto kreditavimo sistemos elementai tarpusavyje susiję tam tikrais ryšiais (3 lentelė). Jungiančius ryšius galima suskirstyti į: informacinius, grįžtamuosius ir finansinius I.. Kvedaravičienė jungiančius ryšius skirsto į pirkimo-pardavimo, projektavimo-statybos, pinigų skolinimo-hipotekos ir t. t. (Kvedaravičienė 2008).

Pirkėjas, nusprendęs įsigyti būstą, suformuoja tam tikrą būsto kaip prekės paklausą, į kurią reaguodamas pardavėjas sukuria pasiūlą – šiuo atveju kalbame apie nematerialius informacinius pardavėjo ir pirkėjo ryšius, kai pardavėjas informuojamas apie susidariusią paklausą, piniginius ryšius, sukuriamą naują pasiūlą ir parduodamas būstas, t. y. būstas išmainomas į pinigus (Kvedaravičienė 2008).

Analizuojant būsto kreditavimo sistemos elementus jungiančius ryšius, išryškėja kiekvieno sistemos elemento poreikiai bei tikslai. Būsto pardavėjo tikslas – realizuoti nekilnojamąjį turtą ir gauti kuo didesnę pelną. Būsto pirk-

kėjui svarbiausia įsigyti norimą ir poreikius tenkinantį būstą bei gauti iš kredito įstaigos kokybiškas paslaugas. Kredito įstaigos tikslas – maksimalus tiek lėšų teikėjų, tiek lėšų gavėjų poreikių tenkinimas bei kuo didesnis pelnas. Galima daryti išvadą, kad visus elementus sieja bendras tikslas – finansinis pasitenkinimas, kuris pasiekiamas įsigyjant būstą.

Taigi išanalizavus būsto kreditavimą galima teigti, jog norint keisti šią sistemą Lietuvoje į jau esamą būsto

3 lentelė. Kreditavimo sistemos elementų ryšiai ir jų charakteristikos

Table 3. Ties of Elements of Credit System and their Characteristics

Ryšys	Charakteristika
Informacinis: būsto pirkėjas–būsto pardavėjas	Ryšys atsiranda asmeniui norint įsigyti gyvenamąjį būstą
Informacinis: būsto pirkėjas–kredito įstaiga	Norėdamas įsigyti būstą pirkėjas kreipiasi į banką dėl kredito
Grįžtamasis: kredito įstaiga–būsto pirkėjas	Kredito įstaigos sprendimo priėmimas dėl kredito suteikimo
Informacinis: būsto pirkėjas–turto vertintojai	Įkeičiamo turto vertinimas
Informacinis: kredito įstaiga–turto vertintojai	Klientui pageidaujant, įkeičiamo turto vertinimą gali atlikti kredito įstaigos darbuotojas
Grįžtamasis: būsto pirkėjas–kredito įstaiga	Kredito sutarties sudarymas
Grįžtamasis: būsto pirkėjas–teismai, notarai–būsto pardavėjas	Būsto pirkimo ir pardavimo sutarties sudarymas
Informacinis: būsto pirkėjas–registrų centras	Įsigyto būsto nuosavybės registravimas, VI registrų centras
Informacinis: kredito įstaiga–registrų centras	Klientui pageidaujant, įsigyto būsto nuosavybės registravimą gali atlikti kredito įstaiga
Informacinis: būsto pirkėjas–draudimo bendrovė	Įkeičiamo turto draudimas
Informacinis: kredito įstaiga–draudimo bendrovė	Klientui pageidaujant, įkeičiamo turto draudimu gali pasirūpinti kredito įstaiga
Informacinis: būsto pirkėjas–hipoteka	Įkeitimo sandoris – hipotekos lakšto, patvirtinto pas notarą, registravimas hipotekos įstaigoje
Informacinis: kredito įstaiga–hipoteka	Kliento pageidavimu, hipotekos lakšto registravimą hipotekoje gali atlikti kredito įstaigos darbuotojas
Finansinis: kredito įstaiga–būsto pardavėjas	Kredito išmokėjimas būsto pardavėjui
Finansinis: būsto pirkėjas–kredito įstaiga	Pirkimo- pardavimo sutarties įsipareigojimų įvykdymo tvirtinimas

kreditavimo sistemą reikia įtraukti naujų elementų. Taip pat reikia nepamiršti, kad būsto kreditavimo sistemą veikia išorinė aplinka, t. y. tiesiogiai priklauso nuo išorinių veiksnių.

Būsto finansavimo sistemos užsienio šalyse

Įvairiose šalyse naudojamos labai skirtingos būsto finansavimo sistemos. Pagrindinius skirtumus lemia tai, kad būsto finansavimo sistemos kilo iš dviejų pagrindinių tradicijų: anglosaksų sistemų, kur Jungtinės Karalystės statybų draugijos ir JAV egzistuojančios taupymo asociacijų paskolos yra panašios būsto finansavimo formos; kontinentinės Europos hipotekos bankų tradicija, pagal kurią terminuotai finansuojama per obligacijų rinkas (Zavadskas *et al.* 2004).

Atsižvelgiant į lėšų gavimo būdą ir kapitalo išteklius, galima išskirti penkias pagrindines būsto finansavimo sistemas (Housing Finance System 2005):

1. Depozitais grįsta būsto finansavimo sistema – tai įprasti bankai, kurie priima indėlius (universalūs ir specializuoti būsto bankai) (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008) ir teikia trumpalaikį ir ilgalaikį namų ūkių finansavimą, vykdo kitas įprastas finansines operacijas. Bankai, skolindami savo klientams, kuria rinkos informacinę bazę, kartu mažina blogų paskolų riziką (Raslanas 2005).

2. Obligacijų rinka grįstos finansavimo institucijos (būsto kreditavimo bankai) – jos didina savo lėšas, parduodamos išleistos obligacijas tiek instituciniams investuotojams (tokiems kaip pensijų fondai, draudimo kompanijos), tiek privatiems investuotojams (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008). Paskolos palūkanų norma nustatoma pagal tuo metu esančią rinkoje palūkanų normą visam paskoliniam laikotarpiui (Naimavičienė *et al.* 2003). Būsto kreditavimo institucija gauna reikiamų lėšų finansavimui, parduodama tos pačios rūšies ir to paties termino obligacijas tą pačią dieną (tokia sistema naudojasi Danijos, Švedijos, Islandijos būsto kreditavimo bankai) (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008).

3. Sekiuritizacija – bankų paskolų ir kito turto pavertimas perkamaisiais vertybiniais popieriais, kurie parduodami investuotojams. Kadangi Europoje naudojama sekiuritizacija artima išvardytoms būsto obligacijoms, sekiuritizacija gali būti suprantama kaip būsto obligacijų alternatyva (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008).

4. Būsto paskolos, kurias teikia nacionalinės būsto agentūros, valstybiniai būsto bankai ir būsto fondai – vyriausybės įkurtos organizacijos, kurios tiesiogiai – suteikdamos paskolas arba netiesiogiai – garantuodamos klientų

paskolų grąžinimą komerciniams bankams, dalyvauja būsto finansavimo sistemoje (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008). Valstybinių paskolų finansiniai šaltiniai gali būti surinktų mokesčių pajamos ar į kapitalo rinką išleidžiamos valstybinės obligacijos (Naimavičienė *et al.* 2003).

5. Kiti finansiniai šaltiniai – tai įvairių finansų ir ne finansų institucijų atliekamas būsto finansavimas (pavyzdžiui, Didžiojoje Britanijoje daug didžiųjų ir kitų mažmeninės prekybos tinklų siūlo finansines paslaugas, įskaitant ir būsto finansavimą, savo klientams; kai kuriose šalyse būsto finansuotojais tampa draudimo kompanijos, draudamos negrąžintas balanse apskaitomas paskolas ir derindamos indėlių politiką su būsto paskolų išdavimu) (Jurevičienė, Okunevičiūtė-Neveauskienė 2008).

Pagrindinės būsto finansavimo institucijos – tai komerciniai, taupomieji, hipotekos bankai ir draudimo bendrovės. Tačiau įvairiose šalyse šių finansavimo institucijų rinkos dalis skiriasi, atsižvelgiant į šalies tradicijas. Pavyzdžiui, Italijoje ir Portugalijoje visa namų ūkių būsto kreditavimo rinka priklauso komerciniams bankams. Austrijoje ir Airijoje būsto kreditus teikia ne tik komerciniai šalių bankai, bet ir statybų bendrovės. Norvegijos ir Suomijos būsto finansavimo sistemas sudaro dvi pagrindinės dalys: valstybinė ir privati (Naimavičienė *et al.* 2003; *Housing Finance System* 2005; Fitzpatrick, Mcquinn 2007).

Taigi namų ūkių būsto kreditavimo sistemos yra gana įvairios. Ekonominiai, politiniai, socialiniai veiksniai

daro įtaką skirtingoms šalių institucinėms, teisinėms ir organizacinėms santvarkoms.

Apibendrinant straipsnyje analizuotą informaciją, pateikiama namų ūkių būsto kreditavimo sistema (4 pav.). Naudojantis užsienio šalių patirtimi ir į Lietuvos būsto kreditavimo sistemą įtraukus naujų kreditorių – draudimo, statybų bendroves, būsto fondus, įvairias asociacijas – atsirastų galimybė keisti Lietuvos gyventojų būsto kreditavimo sistemą. Sėkmingas šios sistemos veikimas priklauso nuo šalies makroekonomikos stabilumo, aiškaus Vyriausybės dalyvavimo finansuojant namų ūkių kreditus, stabilios bankų sektoriaus veiklos, laisvos konkurencijos būsto finansavimo rinkoje.

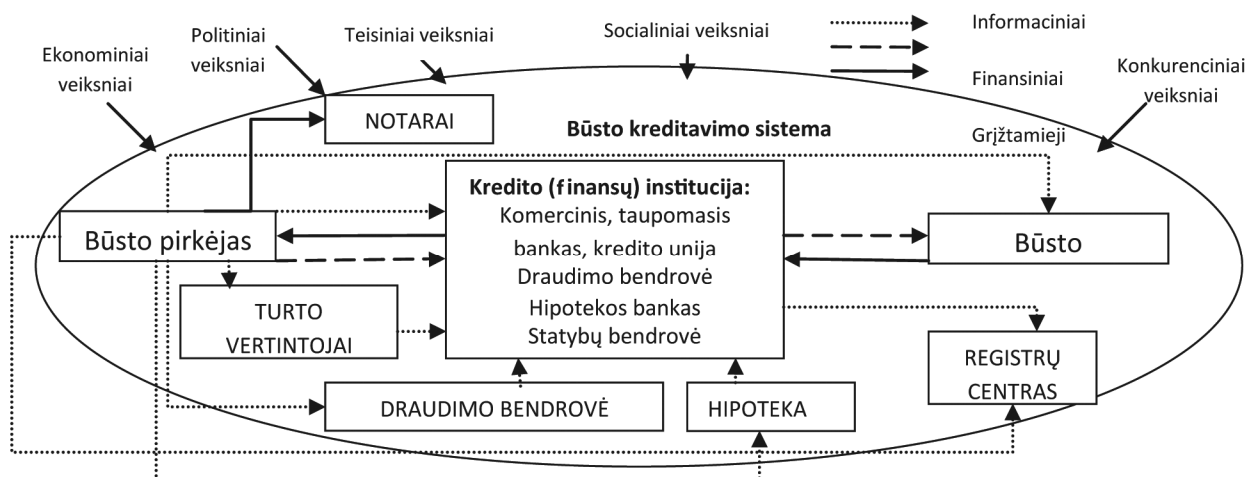
Išvados

Išanalizavus gyventojų būsto kreditavimo sisteminiu požiūriu, galima daryti tokias išvadas:

1. Kredito sistema – tai piniginiai santykiai, susiję su įmonių, organizacijų ir gyventojų laikinai laisvų lėšų kaupimu ir tikslinių jų paskirstymu. Kredito sistema daro lėšų judėjimą paprastesnį ir kartu kuria pridėtinę vertę.

2. Teigiamai būsto kreditavimo sistemą veikia teisiniai, ekonominiai, socialiniai, konkurenciniai ir politiniai veiksniai, kurie lemia sistemos dalyvių aktyvumą, būsto kūrimą, kaitą ir būsto kainą.

3. Pagrindiniai namų ūkių būsto kreditavimo sistemos elementai, susieti informaciniais, finansiniais ir grįžtamaisiais ryšiais, yra būsto pirkėjas, pardavėjas, kredito įstaiga ir partneriai.



4 pav. Namų ūkių būsto kreditavimo sistema

Fig. 4. Credit System of Households Mortgages

4. Būsto kreditavimo sistemos elementų bendradarbiavimas lemia gyventojų būsto kreditavimo sistemos funkcionavimo rezultatyvumą.

5. Analizuojant užsienio šalių būsto kredituojant patirtį matyti, jog, be komercinių bankų būsto kreditavimo, paslaugas sėkmingai teikia statybų bendrovės, hipotekos bankai, draudimo bendrovės, įvairios asociacijos.

6. Fizinį asmenų kreditavimo sistemos veikimas priklauso nuo valstybės vykdomos būsto finansavimo politikos, šalies ekonomikos stabilumo, laisvos konkurencijos būsto finansavimo rinkoje, stabilios kreditavimo įstaigų veiklos.

Literatūra

- Aleknevičienė, V. 2005. *Finansai ir kreditai*. Vilnius: Enciklopedija. 272 p.
- Aukščiūnas, V. 2002. Lietuvos būsto rinkos plėtros ypatumai, *Journal of Civil Engineering and Management* 8(2): 103–107.
- Aukščiūnas, V. 2005. Lietuvos būsto būklė ir atnaujinimo aspektai, *Verslas: teorija ir praktika* [Business: Theory and Practice] 6(3): 142–149.
- Baltrukonytė, Ž. 2000. Nekilnojamo turto lizingas: problemos ir perspektyvos, iš *Verslas, vadyba ir studijos* 2000: 6-osios konferencijos, įvykusios Vilniuje 2000 m. lapkričio 29–30 d., pranešimų medžiaga, 12–17.
- Fitzpatrick, T.; Mcquinn, K. 2007. House Prices and Mortgage Credit: Empirical Evidence for Ireland, *The Manchester School* 75 (1): 82–103. doi:10.1111/j.1467-9957.2007.01004.x
- Galinienė, B.; Marčinskas, A.; Malevskienė, S. 2006. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkos ciklai, *Technological and Economic Development of Economy* 12(2): 161–167.
- Ginevičius, R. 2009. Socioekonominių sistemų būklės kiekybinio įvertinimo problematika, *Verslas: teorija ir praktika* [Business: Theory and Practice] 10(2): 69–83. doi:10.3846/1648-0627.2009.10.69-83
- Jasienė, M.; Čapskas, G. 2008. Palūkanų normų kaitos ir jos veiksnių tyrimas Lietuvoje 1994–2006 m., *Verslas: teorija ir praktika* [Business: Theory and Practice] 9(1): 33–44. doi:10.3846/1648-0627.2008.9.33-44
- Jurevičienė, D.; Okunevičiūtė-Neveauskienė, L. 2008. Būsto įsigijimo sąlygų įtaka jaunimui įsitvirtinti nacionalinėje darbo rinkoje, *Verslas: teorija ir praktika* [Business: Theory and Practice] 9(2): 116–124. doi:10.3846/1648-0627.2008.9.116-124
- Jonaitis, A. 1998. *Vadybos ABC*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas. 92 p.
- Jonaitis, V.; Kriauciūnas, J.; Griesiūtė, M. 2003. Bankų kreditų naudojimas būsto sąlygoms gerinti, *Technological and Economic Development of Economy* 9(1): 34–38.
- Kvedaravičienė, I. 2000. *Būsto įsigijimo finansavimo mechanizmas ir jo rezultatyvumas*: Daktaro disertacijos santrauka. Kaunas: VDU. 32 p.
- Kvedaravičienė, I. 2008. Būsto ūkio funkcionavimas sisteminiu požiūriu, *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai* 46: 49–59.
- Leika, M.; Valentinaite, M. 2007. Būsto kainų kitimo veiksniai ir bankų elgsena Vidurio ir Rytų Europos šalyse, *Pinigų studijos* 11(2): 5–23.
- Naimavičienė, J.; Jonaitis, V.; Vileikienė, M. 2003. Būsto kreditavimo sistemos Lietuvoje ir užsienyje, *Technological and Economic Development of Economy* 9(2): 52–59.
- Raslanas, S. 2005. Įkeičiamo nekilnojamojo turto vertinimo ypatumai, *Technological and Economic Development of Economy* 11(2): 123–133.
- Rutkauskas, V.; Belinskaja, L. 2007. Būsto kainų burbulų sprogdimas – problemos vertinimas, *Ekonomika* 79: 7–25.
- Štačiokas, R.; Rimas, J. 2004. Essence of the System and Systematic Research, *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai* 32: 145–158.
- Urbanavičienė, V. 2009. *Būsto kainos ir kokybės pusiausvyros derybų modelis bei sistema*: Daktaro disertacija. Vilnius: Technika. 168 p.
- Zakarevičius, P. 1998. *Vadyba: genezė, dabartis, tendencijos*. Kaunas: VDU leidykla. 224 p.
- Zavadskas, E. K.; Kazlauskas, A.; Banaitis, A.; Kvederytė, N. 2004. Housing Credit Access Model: The Case for Lithuania, *European Journal of Operational Research* 155: 335–352. doi:10.1016/S0377-2217(03)00091-2
- UAB „Būsto paskolų draudimas“ – praktika ir perspektyvos [interaktyvus], [žiūrėta 2010-01-17]. Prieiga per internetą: <www.litexpo.lt/repository/resta/lt_strategija/GGris-keniene.pdf>.
- ECB. *Finansų sistema* [interaktyvus], [žiūrėta 2010-01-24]. Prieiga per internetą: <http://www.ecb.eu/mopo/eacc/structure/html/index.en.html>.
- Housing Finance System for Countries in Transition. Principles and Examples*. 2005. Economic Commission for Europe/United Nations, New York and Geneva, 94 p.

SYSTEMATIC APPROACH TO HOUSEHOLDS HOUSING CREDITS' ANALYSIS

E. Milerytė, D. Jurevičienė

Abstract

This paper discusses housing financing process using the system approach, including the influence of external factors such as economic, social, competitive and legal environment. The article presents the characteristics of participants of the housing crediting system and interrelationship between them that helps to describe the influence of the elements to each other and for the system in whole. The main housing financing systems, used in foreign countries, are discussed.

Keywords: housing, the mortgage loan, credit system, the element of the housing credit system, interrelationship.