

Lietuvos būsto politikos keliami iššūkiai jaunimui privačioje būsto valdoje¹

Rasa Indriliūnaitė, Apolonijus Žilys

Vytauto Didžiojo universitetas
Jonavos g. 66, LT-44191 Kaunas

crossref <http://dx.doi.org/10.5755/j01.ppa.17.3.21958>

Anotacija. *Sparti šiuolaikinės gerovės valstybės plėtra ir būsto sektoriaus komodifikacijos procesai retina gerovės apsaugos tinklą ir keičia būsto valdų struktūrą. Išlauges privačios būsto nuomos sektorius tampa patrauklia alternatyva namų ūkiams, susiduriantiems su apsirūpinimo nuosavu būstu sunkumais privataus būsto rinkoje. Lietuvoje privačios būsto nuomos sektorius pasižymi menku reglamentavimu ir šešėlinės nuomos praktika. Nuomą traktuojant daugiau kaip ekonominę veiklą nei rezidencijos formą, ji daugiausia yra tik nuomotojo ir nuomininko interesų objektas. Straipsnyje siekiama atskleisti Lietuvos jaunų asmenų (18–35 m.), besinuomojančių būstą privačiame būsto fonde, situaciją ir šios būsto valdos vertinimus. Kaip svarbus Lietuvos nuomos sektoriaus požymis išskirtina gana trumpa gyvenančiųjų nuomojamuose būstuose rezidencinė trukmė. Dauguma nuomininkų nėra registravę ir deklaravę gyvenamosios vietos nuomojamame būste. Kita vertus, jauni nuomininkai Lietuvoje labiau nerimauja dėl savo atsakomybių už būstą nei teisių į rezidenciją būste. Daugiau nei ketvirtadalis nuomininkų dalyvauja šešėlinėje nuomos rinkoje ir tik pusė jų turi galiojančias nuomos sutartis ar yra sumokėję užstatą būsto savininkui. Šie duomenys iliustruoja specifinę privačios būsto nuomos sektoriaus situaciją Lietuvos būsto politikoje, kuri gali būti apibūdinama, kaip, viena vertus, finansiniu požiūriu gana patraukli gyvenamojo būsto alternatyva, tačiau, kita vertus, neužtikrinanti saugios ir stabilios rezidencijos.*

Raktažodžiai: *būsto politika, privati būsto nuoma, jaunimas, apsirūpinimas būstu, saugumas būsto atžvilgiu, šešėlinė nuoma, būsto perpildymas, gyvenamosios vietos deklaracija.*

Keywords: *housing policy, private housing rent, youth, housing self-provision, uncertainty of housing position, informal housing rent sector, housing overcrowding, declaration of place of residence.*

¹ Šis straipsnis parengtas įgyvendinant LMT finansuojamą nacionalinės mokslo programos „Gerovės visuomenė“ projektą „Jaunimo apsirūpinimas būstu: procesai, problemos ir jų sprendimo būdai Lietuvoje (JABS)“ (GER 007/17).

Įvadas

Pastaruosius keletą dešimtmečių gyvenamojo būsto sektoriuje vykstantys intensyvūs pokyčiai: auganti privačios būsto nuosavybės reikšmė (McKee, 2012; Ronald, 2008; Ronald, Elsinga, 2012), mažėjanti valstybės parama apsirūpinant būstu, žymi augantį būsto politikos liberalizavimą (Arbaci, 2007; Malpass, 2008; Doling, Ronald, 2010; Aidukaitė ir kt., 2014). Būsto politikos raidos pokyčius analizuojantys autoriai, vertindami pakitusį valstybės vaidmenį būsto reguliavimo politikoje, diskutuoja, kiek šiuolaikinė gerovės valstybė yra pajėgi lemti būsto, kaip labiausiai komodifikuoto ir rinkos veiksnių sąlygojamo (palyginti su kitais, pvz., švietimu, socialinėmis paslaugomis) išteklius, užtikrinimą (Harloe, 1995; Matznetter, Mundt, 2012). Kylant gyvenamojo būsto kainoms ir mažėjant nuosavo būsto įsigijimo galimybėms, stebima intensyvi privačios būsto nuomos fondo plėtra. Pažymima, kad skirtingai reguliuojant nuomos sektorių, ne visada užtikrinama tinkama nuomininkų apsauga (Hoekstra, 2009). Sparčiai kintant darbo rinkai ir jai keliant rizikas, būsto sektoriaus pokyčiai itin skausmingi jauniems asmenims, siekiantiems pradėti savarankiškas būsto karjeras, ir ekonomiškai silpniesiems namų ūkiams (McKee, 2012; Clapham ir kt., 2014). Tradiciniu požiūriu išsikėlimas iš tėvų namų, santuokos ar partnerystės sudarymas, profesinės krypties pasirinkimas laikyti demarkacine linija, žymėjusia perėjimą į suaugusę (Clark, Mulder, 2000). Šiandienio jaunimo gyvenimo ciklas yra gerokai pakitęs ir lydimas netikrumo ir nuolatinių rizikų, kylančių iš santuokos instituto neapibrėžtumo, nestabilios darbo rinkos situacijos ir jos keliamų iššūkių, atitolinančių apsirūpinimo nuosavu būstu galimybes (Calvert, 2010).

Straipsnyje siekiama atskleisti pagrindinius jaunimui kylančius iššūkius privataus nuomojamo būsto sektoriuje ir nuomininkų patiriamo nesaugumo ir nerimo sąsajas su pasyviu gerovės valstybės vaidmeniu ir lanksčiais rinkos santykiais moderniose būsto sistemose. Apžvelgiant struktūrinius pokyčius Vakarų šalyse, straipsnyje pateikiama kontekstinė Lietuvos būsto politikos apžvalga privačios nuomos atžvilgiu. Empirinėje dalyje siekiama atskleisti, ar Lietuvoje egzistuoja skirtys tarp savininkų ir nuomininkų, ar jaunų būsto nuomininkų namų ūkiai užima prastesnę būsto fondo dalį, pasižymi didesne būsto perpildymo rizika, yra priversti būti mobilesni ir stokoja stabilesnės rezidencijos nei jauni būsto savininkai. Tyrimo duomenimis bus siekiama iliustruoti, kaip nuomininkų neužtikrintumas yra susijęs su šalies būsto politikai būdingu lanksčiu nuomos fondo reglamentavimu ir administravimu (pvz., reta rezidencijos deklaracijos praktika privačiai nuomojamame būste), šešėlinės nuomos praktika, ir parodyti, kiek šis lankstumas veikia subjektyvų jaunų nuomininkų nerimo dėl rezidencijos jausmą Lietuvoje.

Būsto rinkos ir gerovės valstybės įtampos zonos šiuolaikinėse visuomenėse

Pastaraisiais dešimtmečiais privačios būsto nuomos sektorius gana sparčiai didėja net tokiose tradiciškai klasikinėse „būsto nuosavybės“ visuomenėmis įvardijamose

šalyse, kaip Jungtinė Karalystė, Airija, Pietų Europos regiono šalys: Graikija, Italija, Ispanija, taip pat JAV, Australija (Crook, Kemp, 2014; Hulse, Yates, 2017). Neoliberalios gerovės valstybės plėtos lemiami procesai: prarinkos politika, mažiau investicijų į socialinės nuomos sektorių (Bone, 2014), retina gerovės apsaugos tinklą, piliečiams perduodant vis daugiau asmeninių atsakomybių už savo gerovę, įskaitant ir finansines rizikas, ir apsirūpinimo būstu sprendimus (Kennett, Forrest, Marsh, 2013). Sparti būsto komodifikacija didina būsto valdų savininkų išsipareigojimus bankams ir kitoms paskolas teikiančioms bendrovėms, pastariesiems perėmus finansinio saugumo tinklo vaidmenį, kurį anksčiau garantavo gerovės valstybė (Smith, Searle, 2008). Brandžiose „būsto nuosavybės“ visuomenėse šie procesai „prarijo“ finansines institucijas, kurios ilgus metus rėmė būsto nuosavybę „kaip tam tikrą socialinį projektą, garantavusį statusą, stabilumą ir troškimų išsipildymą“ (Forrest, Hirayama, 2015, 236). R. Forrestas ir Y. Hirayama (2015) pažymi, kad, būstui palaipsniui tampant prekybiniu turtu, keitėsi jo samprata, kuri vis mažiau buvo siejama su tiesiogine jo paskirtimi. Kaip dar vieną padidėjusio privačios būsto nuomos sektoriaus veiksnį tyrėjai įvardija dalyje vakarų šalių įvykusių rezidencinės nuomos pertvarką, daugeliu atvejų pasižymėjusią liberalesniu sektoriaus reguliavimu.

Padidėjusi jaunų namų ūkių koncentracija privačios būsto nuomos sektoriuje ir intensyvi šio sektoriaus plėtra siejama su praėjusio amžiaus devintajame dešimtmetyje prasidėjusiais procesais: perėjimo į suaugusę modelio kaita, žymėjusia naujas individų gyvenimo kelio trajektorijas, struktūriniais darbo jėgos ir apsirūpinimo būstu pokyčiais (Ford, Rugg, Burrows, 2002; Coulter, 2017). Ilgėjantis jaunimo dalyvavimo švietimo sistemoje laikotarpis, atidėtos santuokos, darbo rinkos nestabilumas ir patiriami sunkumai ieškant nuolatinio gerai apmokamo darbo turi didelę įtaką jaunimo būsto pasirinkimo galimybėms (Calvert, 2010; Clapham ir kt., 2014). Pastebima, kad gyvenamosios vietos atžvilgiu šiandien jauni namų ūkiai neretai balansuoja tarp visiško savarankiškumo ir nepriklausomybės nuo tėvų ir dalinės priklausomybės, įskaitant vadinamąjį „bumerango“ efektą, kai iškilus sunkumams grįžtama gyventi į tėvų namus (Beer ir kt., 2011). Tyrimai rodo, kad po 2008 m. finansinės krizės Europoje tiek dėl dalyje šalių sugriežtintų būsto paskolų išdavimo tvarkos, tiek dėl reikšmingai padidėjusio jaunimo nedarbo būsto nuosavybės įgijimo mastas tarp jaunų žmonių palaipsniui mažėja (McKee, 2012; Lennartz ir kt., 2016). Augant privačios nuomos sektoriui, stebima didėjanti studijas baigusių asmenų ir jaunų šeimų proporcija, formuojanti vadinamąją „nuomininkų kartą“ (McKee, 2012). Šios tendencijos žymi ir privačios būsto nuomos sampratos kaitą – ilgėjant gyvenimo šioje būsto valdoje laikui, nemažai daliai namų ūkių palaipsniui ji tampa ne tik trumpalaikės būsto valdos strategija.

Nesaugumo privačiame būsto nuomos sektoriuje prielaidos

Privati nuoma daugelyje tyrimų lyginama su būsto nuosavybe ir pozicionuojama kaip mažiau saugi būsto valda (McKee, Moore, Crawford, 2015). Šios tendencijos ypač aktualios dualistinės nuomos sistemos šalyse, pasižyminčiose aukštais būsto nuosavybės rodikliais. Nuosavybės turėjimu ir kapitalo kaupimu grįstoje gerovėje

privati nuoma įvardijama kaip „nepasisėkęs scenarijus“ arba „dvigubas pralaimėjimas“ (Dewilde, Raeymaeckers, 2008), nes stingant galimybėms įsigyti nuosavą būstą atsiranda tam tikra atskirtis ir nenorminis elgesys. Turint būsto nuosavybę, tikimasi, kad privatūs ištekliai, skirti gerovei senatvėje, bus akumuliuojami gyvenimo metu, o būsto nuomos scenarijus šią galimybę nukelia į ateitį (Doling, Ronald, 2010). Nors daugelis tyrimų apie privačią būsto nuomą ir jos neigiamus padarinius koncentruojasi į mažesnes pajamas turinčius ir pažeidžiamus asmenis, tyrėjai pabrėžia, kad panašių sunkumų ir iššūkių patiria visi, dalyvaujantys šiame sektoriuje (Hulse, Saugeres, 2008; Kemp, 2011; Morris, 2016).

Baiminamasi, kad, didėjant jaunų namų ūkių priklausomybei nuo privataus būsto nuomos sektoriaus, programuojamos galimos ateities socialinės nelygybės grėsmės. Tyrimai atskleidžia, kad privatūs nuomininkai susiduria su prastų būsto sąlygų problemomis, nuomotojais, nesilaikančiais nuomos sutartyje numatytų įsipareigojimų, būsto perpildymu. Nuolatinį jų patiriamą stresą ir nesaugumą lemia trumpi nuomos terminai ir dėl nuolatinio kraustymosi atsirandantys pastovių socialinių ryšių palaikymo sunkumai (Morris, 2012). Nestabili gyvenamoji vieta taip pat siejama su individo galimybėmis ir ištekliais, sprendžiant tokius esminius gyvenimo klausimus, kaip partnerystė, užimtumas, trūkumais (Stone ir kt., 2015). Tyrimai atskleidžia, kad gana dažnas šeimų su vaikais mobilumas būsto nuomos sektoriuje daro įtaką ne tik tėvų nerimui, tačiau siejamas ir su neigiama įtaka vaikų pasiekimams mokykloje, jų socializacijos gebėjimams ir sveikatai (Jelleyman, Spencer, 2008; Clair, 2018). Tam tikra prasme sąmoningai prisiimdami būsto valdos nesaugumą ir negalėdami išpildyti normatyvinės pareigos – užtikrinti vaikui stabilų namų aplinką – nuomininkai tėvai patiria nuolatinį stresą ir bejėgiškumą (Bone, 2014; Scanlon, Fernández, Whitehead, 2014). Šie jausmai leidžia paaiškinti nuomininkų pasyvumą įsitraukiant į vietinę bendruomenę ar silpnesnį priklausymą tam tikrai kaimynystei jausmą, palyginti su būsto savininkais (Pennington, Ben-Galim, Cooke, 2012). Būsto nuosavybės atžvilgiu visuomenėje vyraujantys normatyviniai vertinimai, nepalankūs nuomininkams, taip pat prisideda prie šių dviejų grupių atskirties.

Lietuvos privačios būsto nuomos sektoriaus kontekstas ir situacija

Liberaliais bruožais ir mažu valstybės reguliavimu pasižyminti Lietuvos būsto politika yra grindžiama posovietinių šio sektoriaus reformų įgyvendinimu. Pirmaisiais nepriklausomybės dešimtmečiais šalyje privatizavus didžiąją dalį būstų ir sektorių transformavus į hiperdualistinę būsto sistemą, išryškėjo dideli skirtumai tarp socialinio ir privataus būsto sektorių (Žilys, 2018). Spartūs būsto politikos liberalizavimo procesai skatino privataus būsto sektoriaus plėtrą, o investicijų mažėjimas viešosios nuomos sektoriuje transformavo jį į valstybės griežtai reguliuojamą socialinio būsto fondą, skirtą tik skurdžiausioms ir pažeidžiausioms visuomenės grupėms. Valstybei koncentruojantis į būsto nuosavybės sektorių, nereglamentuojamas ir atskirai neapskaitomas privačios būsto nuomos sektorius liko ekonominiame šešėlyje. Išaugus gyvenamojo būsto kainoms, didėjant pajamų nelygybei, nuosavo būsto prieinamumas tampa iššūkiu daugeliui namų ūkių.

Anksčiau buvusi aktuali gyvenamojo būsto trūkumo problema tampa prieinamo būsto stygiaus problema (Tsenkova, 2009, 132). Aptardama Lietuvos gyventojų požiūrių būsto įsigijimo atžvilgiu tendencijas, O. Bložienė (2013) teigia, kad didžioji dalis (85 proc.) Lietuvos gyventojų artimiausiu metu neketina pirkti ar parduoti nekilnojamojo turto. Planuojančiųjų įsigyti būstą gyventojų dalis sudaro tik 13 proc. Šie rezultatai atskleidžia gana vangaus rezidencinio mobilumo šalyje tendencijas (Tupėnaitė ir kt., 2015). EU-SILC (2016) duomenimis, 90,3 proc. šalies gyventojų reziduoja privačiuose būstuose, o likusi populiacijos dalis renkasi būsto nuomą privačiame arba socialiniame būsto fonde. Iš jų 8 proc. gyvena socialiniame būste ir tik 3,1 proc. reziduoja privačiai nuomojamame būste. Posovietiniu laikotarpiu privatizuotų būstų savininkams – vyresnės kartos atstovams – liekant senos statybos būstuose, jaunesnioji karta, siekdama naujesnių, geresne gyvenimo kokybe viliojančių būstų, susiduria su nemažai iššūkių (Tupėnaitė ir kt., 2015; Žilys, 2018). Su būsto prieinamumo problema susiduria ypač žemesnes pajamas gaunantys asmenys ir jaunimas, jaunos šeimos, neatitinkančios socialinio būsto skyrimo kriterijų ir negalinčios pretenduoti į valstybės remiamą būstą. Gana griežtai valstybės reguliuojamame šalies socialinio būsto sektoriuje jo prieinamumas rezervuotas gana siaurai, labiausiai ekonomiškai ir socialiai pažeidžiamų gyventojų daliai (Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymas, 2014). Pasižymintis gana aiškiu administravimu ir teisiniu reglamentavimu, negausioje šalies būsto nuomos sistemos mokslinėje literatūroje šis sektorius tyrinėtas bene plačiausiai (Lipnevič 2012; Aidukaitė ir kt., 2014; Indriliūnaitė, 2018; Mikutavičienė, 2018; Žilys, 218). Valstybės nereguliuojamas privačios nuomos sektorius ir vienas didžiausių jo iššūkių – paplitusi šešėlinė nuomos praktika – tyrėjų dėmesio beveik nėra sulaukusi. Mokslinėje literatūroje pasigendama ir siekių įvertinti, kokią bendro būsto nuomos fondo dalį sudaro neoficiali nuoma. Diskutuojant šia tema, dažniausiai aktualizuojami mokesčių surinkimo ir privačios nuomos kaip ekonominės veiklos išskaidrinimo klausimai, kuriuos kelia bankų atstovai ar privačios ir valstybinės finansinės institucijos (Jurkonis, 2016; Karaliūnaitė, 2016; Miškinis, 2017; Mrazauskaitė, 2017). Šiame diskurse taip pat galima rasti Lietuvos didmiesčių savivaldybių atstovų vertinimų (Bakūnaitė, 2016). Šiems aktualūs gyventojų pajamų mokesčių, viešųjų paslaugų naudojimo savivaldybėje ar gyventojų deklaracijos (registracijos) klausimai kaip savivaldybės populiacijos prieaugio rodiklis ir jo oficialus vertinimas Lietuvos demografinio nuosmukio kontekste. Pabrėžtina, kad Lietuvoje privataus būsto nuomos forma oficialiai traktuojama labiau kaip ekonominė veikla, kuriai vykdyti reikia turėti individualios veiklos pažymą arba verslo liudijimą. Nacionaliniu mastu stokojama šios veiklos formos teisinio apibrėžimo ir aiškesnio jos, kaip rezidencijos formos, reglamentavimo, teisinių savininko ir nuomininko įsipareigojimų ir principų apibrėžties. Egzistuojanti privačios būsto nuomos situacija yra palankesnė privačios būstų nuomos teikėjams ir sudaro sąlygas nuomininkų teisių pažeidimams, nes, nesudarant teisiniu atžvilgiu galiojančių nuomos sutarčių, savininkai nėra įpareigojami deklaruoti ir registruoti nuomininko gyvenamosios vietos įstatymų numatyta tvarka (Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo

Nr. VIII-840 pakeitimo įstatymas, 2017). Planuojamas tyrimas leis atskleisti, kad pagrindinis nuomininko ir nuomotojo pareigas privačios būsto nuomos sektoriuje apibrėžiantis teisinis dokumentas – nuomos sutartis – iš dalies yra neįpareigojanti, jei pati nuoma nėra teisinis aktas. Neatmetant pozicijos, kad šešėlinė nuoma yra sisteminė ekonominė nuomos sektoriaus yda, moksliniame ar viešajame diskurse pasigendama dėmesio, kokią ir kiek saugią rezidenciją ji suteikia, kokių rizikų patiria asmenys ir namų ūkiai, reziduojantys šešėliniame nuomos sektoriuje.

Tyrimo metodologija

Straipsnio empirinė dalis remiasi Lietuvos jaunų asmenų (18–35 m.) anketinės apklausos duomenų, surinktų 2017–2018 m., statistine analize. Anketinė apklausa yra mokslinio projekto „Jaunimo apsirūpinimas būstu: procesai, problemos ir jų sprendimo būdai Lietuvoje“ (JABS), finansuoto Lietuvos mokslo tarybos pagal nacionalinę mokslo programą „Gerovės visuomenė“, dalis. Šio tyrimo Lietuvos jaunimo imties reprezentatyvumo sąlyga buvo svarbus anketinės apklausos kriterijus, tad imtyje reprezentuojama pagal amžiaus, lyties, gyvenamosios vietos pagal apskritį, urbanizacijos ir administracinio suskirstymo lygmens ir būsto valdos požymius. Nors jaunimo kategorijai apibrėžti dažniausiai pasitelkiamas standartinis, t. y. 18–29 m., amžiaus intervalas², šiame straipsnyje jaunimo grupės amžiaus kohorta yra išplečiama, pridodant papildomą gretimą amžiaus grupę – jaunus suaugusius (30–35 m.) asmenis. Tai yra gana svarbu būsto rinkos ir būsto fondo situacijos ir jo administravimo analizėje, nes, tyrinėjant būsto nuomininkus ir savininkus, jų padėtis, priklausomai nuo amžiaus, gali reikšmingai skirtis (Filandri, Bertolini, 2016).

Anketinė apklausa buvo vykdoma tiesioginio interviu būdu, kurios metu buvo apklaustas 1201 Lietuvos gyventojas, patenkantis į 18–35 m. amžiaus kategoriją. Siekiant užsibrėžto tikslo, šiame straipsnyje naudojama tik dalis visos anketinės apklausos imties: analizėje pateikiami tik būsto nuomininkų, besinuomojančių būstą privačiame būsto fonde, nuomonė ir rezultatai, kurie lyginami su pasirinktos palyginamosios grupės – būsto savininkų ar bendrasavininkų – duomenimis. Bendrojoje imties struktūroje (žr. 1 lentelę) analizuojami 185 nuomininkų ir 314 būsto savininkų subgrupės³, kurios sudaro atitinkamai 15,4 proc. ir 26,2 proc. bendros imties. Būsto savininkai (o ne kita ar kitos grupės) pasirenkami kaip referentinė grupė, nes, kaip jau buvo minėta, pastebimi didėjantys socialiniai irekonominiai, socialiniai ir demografiniai ar vertybinių nuostatų skirtumai tarp šių grupių.

² Minėta amžiaus grupė apibendrinama kaip *jaunimas* – tokią šios grupės sampratą pagrindiniuose jaunimo politikos dokumentuose vartoja tiek ES ir Lietuvos institucijos, tiek Eurostato ir Lietuvos statistikos departamentas.

³ Vardan paprastesnio įvardijimo, pristatant tyrimo rezultatus, būsto nuomininkai, besinuomojantys būstą privačiame būsto fonde, įvardijami tik kaip būsto nuomininkai, o būsto savininkai ar bendrasavininkai (tiek turintys būsto paskolą, tiek ir jos neturintys) apibendrinami kaip būsto savininkai.

1 lentelė. 18–35 m. Lietuvos gyventojų pasiskirstymas pagal būsto valdos statusą gyvenamajame būsto fonde, 100 proc. (N=1201)

Privataus būsto fondo nuomininkas	15,4 % (185)
Būsto savininkas ar bendrasavininkas	26,2 % (314)
Gyvenantis privačiame tėvų, giminaičių būste	38,3 % (460)
Neprivataus būsto fondo (pvz., socialinio būsto ir pan.) nuomininkas	7,9 % (95)
Kita situacija	12,2 % (147)

Šaltinis: sudaryta autorių.

Tyrimo rezultatai

Įvykdžius minėtą projektą buvo išsiaiškinta, kad jauni nuomininkai ir savininkai yra gana skirtingos grupės, kurios reprezentuoja skirtingas socialines jaunimo grupes. Analizuojant skirtumus tarp šių tiriamųjų grupių, pastebėtina, kad ne visos charakteristikos „vienodai svarbiai“ apibendrina skirtumus tarp jų. Didžiausia būsto nuomos-nuosavybės grupių priklausomybė ir sąryšiai egzistuoja nuo šeiminių padėties ir vaikų turėjimo faktorių, kiek mažiau priklauso nuo gyvenamosios vietos ir užimtumo statuso⁴. Šios tendencijos atitinka liberalesnių vakarų gerovės valstybių būsto politikų rezultatus (Hulse, Saugeres, 2008; Kemp, 2011), kur didesnis dėmesys skiriamas socialinio būsto nuomos fondo, o ne viso nuomos fondo, įskaitant ir privačią nuomą, reguliacijai. Minėtose būsto sistemose egzistuoja aiški būsto politikos įsipareigojimų takoskyra.

Sekant šiomis tendencijomis, svarbu išsiaiškinti jaunų nuomininkų situaciją Lietuvoje ir tai, kiek ji sietina su menka privataus nuomos sektoriaus reguliacija ir nuosaikia šalies būsto politika. Svarbu palyginti tokius kokybinius nuosavo ir nuomos sektoriaus parametrus: būsto perpildymo riziką, rezidencijos trukmę ir subjektyvaus saugumo jausmą gyvenamosios vietos atžvilgiu. Kokybiniai šių kriterijų skirtumai tarp būsto sektorių gali būti apibendrinami kaip dabartinės situacijos įvertinimas ir kartu kaip menko Lietuvos būsto politikos dėmesio privačiam nuomos sektoriui rezultatas. Straipsnyje pateikiama prielaida, kad nuomininkų gyvenamosios vietos neapibrėžtumas gali būti sietinas su reta gyvenamosios vietos registracijos ir deklaracijos praktika, įteisintų nuomos sutarčių trūkumu ir neoficialios (ir šešėlinės) nuomos paplitimu. Taip pat straipsnyje siekiama atsakyti, kiek nuomininko teisės ir atsakomybės nuomojamo būsto atžvilgiu yra susijusios su subjektyviu saugumo jausmu gyvenamosios vietos atžvilgiu.

Būsto perpildymo rizika tarp jaunų nuomininkų ir savininkų. Vienas svarbiausių klausimų būsto politikos ir administravimo tyrimuose yra susijęs su būsto perpildymo rizikos skirtingomis rezidencijos formomis vertinimu. Būsto perpildymo rizika gali būti vertinama įvairiais santykiniais rodikliais, tačiau vienas dažniausiai taikomų šios

⁴ Tyrimo rezultatai atskleidė, kad ryškiausi jaunų būsto nuomininkų ir savininkų skirtumai fiksuojami kalbant apie šeiminių situaciją specifikuojančius požymius. Didesnė dalis nuomininkų yra su partneriu ar partnere gyvenantys ar neįsipareigoję romantiniais ar santuokiniais ryšiais ir neauginantys vaikų asmenys, o jauni savininkai yra sudarę santuokas ir gyvena su vaikais. Taip pat nuomininkai yra gerokai jaunesni nei savininkai ir gyvena mažesnio dydžio namų ūkyje. Dėl apimties ribojimų šie rezultatai straipsnyje nėra plačiau komentuojami.

srities rodiklių ES šalyse, siekiant identifikuoti šią riziką, yra būsto perpildymo rodiklis (angl. *overcrowding rate*). Nors 2016 m. Eurostato duomenimis, Lietuva pagal būsto perpildymą užima 10 vietą ES, tačiau beveik ketvirtadalis (23,7 proc.) lietuvių gyvena perpildytuose būstuose ir susiduria su būsto deprivacija. Visgi šis rodiklis yra bendrojo pobūdžio ir neatskleidžia skirtumų, kokiame būsto sektoriuje gyvenantys asmenys susiduria su didesne būsto perpildymo rizika. Siekiant detalizuoti būsto perpildymo situaciją, buvo sukurti trys išvestiniai rodikliai (asmeniui tenkantis gyvenamų kambarių skaičius, plotas ir bendras būsto plotas), kurie yra palyginami tarp jaunų būsto savininkų ir nuomininkų.

2 lentelė. Jaunų nuomininkų ir savininkų būsto perpildymo rizikos indikatoriai

	Nuomininkas (100 %)	Savininkas (100 %)	Statistinis kriterijus
Gyventojui tenka bent vienas gyvenamas kambarys			
<i>Taip</i>	88,2 % (157)	70,5 % (215)	$\chi^2=19,919^{***}$ $\phi=0,203^{***}$
<i>Ne</i>	11,8 % (21)	29,5 % (90)	
Gyventojui tenkantis vidutinis gyvenamo kambario dydis (m²) (SN; VR[§])	24,25 m ² (SN=18,520; VR=171,75)	23,19 m ² (SN=11,171; VR=170,86)	U=11671,5; z=-0,075; $\eta=0,004$
Gyventojui tenkantis vidutinis viso būsto plotas (m²) (SN; VR[§])	28,16 m ² (SN=15,026; VR=130,11)	44,40 m ² (SN=27,751; VR=233,01)	U=8397,5; z=-8,326^{***}; $\eta=0,417$

* Pastaba: § – SN yra standartinio nuokrypio, o VR yra vidurkio rango (angl. *Mean Rank*) trumpiniai.

***p<0,001; **p<0,01; *p<0,05.

Šaltinis: sudaryta autorių.

Rezultatai rodo (žr. 2 lentelę), kad su būsto perpildymo rizika, tikėtina, labiau susiduria jauni savininkai nei nuomininkai, t. y. 11,9 proc. nuomininkų ir 29,5 proc. savininkų susiduria su situacija, kai jiems tenka dalytis gyvenamuoju kambariu su kitu namų ūkyje gyvenančiu asmeniu. Ši priklausomybė yra statistiškai reikšminga, o ryšys silpnas. Visgi kambarių skaičius, tenkantis vienam namų ūkio gyventojui kaip vienintelis būsto perpildymo rizikos matas, atskleidžia tik vieną dimensiją – gyvenamųjų patalpų skaičių, bet nenurodo šių patalpų dydžio. Šiam tikslui buvo sukonstruoti dar du rodikliai – koks vidutinis gyvenamojo kambario plotas ir koks bendras vidutinis viso būsto plotas tenka vienam gyventojui. Nuomininkai disponuoja didesniu vidutiniu gyvenamojo kambario, t. y. naudinguoju būsto plotu (24 m²), nei savininkai (23 m²) ir tai yra statistiškai nereikšmingas skirtumas (z=-0,075; p>0,05). Aptiktas statistiškai reikšmingas skirtumas (z=-8,326; p<0,001) vertinant viso būsto plotą, tenkantį nuomininkui ir savininkui. Nuomojamame būste gyvenančiam asmeniui tenka beveik dvigubai mažesnis bendras būsto plotas (28 m²) nei savininkui (44 m²).

Taigi, apibendrinant negalima teigti, kad su būsto perpildymo rizika, tikėtina, dažniau susiduria jauni būstų savininkai nei nuomininkai. Nuomininkai renkasi labiau „privatų“ ir kartu mažesnio ploto būstą, o savininkai renkasi didesnio ploto būstus. Bendrasis naudingas būsto plotas tarp nuomininkų ir savininkų nesiskiria.

3 lentelė. Jaunų nuomininkų ir savininkų mobilumo, gyvenamosios vietos deklaracijos ir subjektyvaus saugumo jausmo skirtumai

	Nuomininkas (100 %)	Savininkas (100 %)	Statistinis kriterijus
Rezidencijos trukmė dabartiniame būste			
<i>1 metai ar trumpiau</i>	21,1 % (38)	9,6 % (29)	$\chi^2=62,274^{***}$ $V=0,359^{***}$
<i>2–5 metai</i>	65 % (117)	42,6 % (129)	
<i>6–15 metų</i>	12,2 % (22)	30 % (91)	
<i>16 metų ar ilgiau</i>	1,7 % (3)	17,8 % (54)	
Dabartinis būstas yra deklaruotas (registruotas) kaip gyvenamoji vieta			
<i>Taip</i>	23,5 % (40)	92,6 % (286)	$\chi^2=259,780^{***}$ $V=0,736^{***}$
<i>Ne, bet rengiasi tą padaryti artimiausiu metu</i>	7,6 % (13)	4,5 % (14)	
<i>Ne, nesirengia to daryti</i>	68,8 % (117)	2,9 % (9)	
Kiek Jūs jaučiatės saugiai ar nesaugiai dabartinėje gyvenamojo būsto situacijoje?			
<i>Nesaugiai</i>	10 % (18)	5,8 % (18)	$\chi^2=31,290^{***}$ $V=0,252^{***}$
<i>Pakankamai saugiai</i>	39,2 % (71)	18,8 % (59)	
<i>Saugiai</i>	50,8 % (92)	75,4 % (236)	

* Pastaba: $p<0,001$; ** $p<0,01$; * $p<0,05$.

Šaltinis: sudaryta autorių.

Jaunų nuomininkų ir savininkų gyvenamosios vietos deklaracijos ir mobilumo sąsajos. Duomenys (žr. 3 lentelę) leidžia patvirtinti prielaidą, kad nuomininkai renkasi trumpesnį laikotarpį rezidenciją ir yra gerokai mobilesni. Pavyzdžiui, tarp rezidencijos trukmės dabartiniame būste ir būsto valdos aptikta priklausomybė ir vidutinis ryšys. Dauguma (86,5 proc.) jaunų nuomininkų viename būste gyvena dažniausiai iki 5 metų, o savininkai, skirtingai, reziduoja įvairų laikotarpį. Nuomos kaip lankstaus ir gana trumpalaikio rezidencinio sprendimo ir, priešingai, būsto nuosavybės kaip stabilesnės būsto valdos formos samprata aptinkama ir kituose šios srities tyrimuose (Hulse ir kt., 2018). Paminėtina, kad pastarąjį dešimtmetį Vakarų šalių privačios nuomos sektoriuje padidėjus aukštesnio socialinio sluoksnio namų ūkių skaičiui, kartu stebimos ilgejančios apsistojimo šioje būsto valdoje trukmės tendencijos (McKee, 2012). Kaip vienas svarbiausių faktorių ir skirtumų tarp jaunų nuomininkų ir savininkų yra dabartinio būsto registracijos ar deklaracijos, kaip pagrindinės gyvenamosios vietos, faktas. Identifikuotina ne tik statistiškai reikšminga būsto valdos priklausomybė nuo deklaracijos ($\chi^2=259,78$; $p<0,001$) ir registracijos, bet ir ypač stiprus ryšys ($V=0,736$; $p<0,001$). Absoliuti dauguma (92,6 proc.) savininkų dabartinį būstą yra deklaravę kaip gyvenamąją vietą, 76,5 proc. nuomininkų nėra to padarę ir net 68,8 proc. jų nesirengia to daryti. Tas faktas, kad nuomininkai reziduoja trumpą laikotarpį ir nėra linkę deklaruoti dabartinio būsto kaip savo gyvenamosios vietos, rodo, kad nuomininkai ne tik yra mobilūs, bet ir tai, kad jiems nuoma nėra ilgalaikės rezidencijos strategija.

Jaunų nuomininkų ir savininkų subjektyvaus saugumo dabartiniame būste vertinimas. Minėti skirtumai suponuoja, kad tarp nagrinėjamų grupių egzistuoja tam tikri subjektyvaus saugumo vertinimų netolygumai. 3 lentelėje pateikta, kad 50,8 proc. nuomininkų ir 75,4 proc. savininkų jaučiasi saugiai dabartinėje gyvenamo būsto

situacijoje. Subjektyvaus rezidencinio saugumo jausmas priklauso nuo būsto valdos, tačiau ryšis yra silpnas. Apibendrinant nuomininkai jaučiasi ne tokie saugūs gyvenamojo būsto situacijos atžvilgiu ir labiau nerimauja dėl potencialios galimybės grįžti reziduoti pas tėvus nei savininkai, bet kartu dauguma nuomininkų nepasižymi nerimu ir menku subjektyviu saugumo jausmu.

Identifikavus svarbius būsto perpildymo rizikos ir saugumo skirtumus tarp nuomininkų ir būsto savininkų, ne ką mažiau svarbu įvertinti, ar nuomininkai jaučia nerimą dėl jų atsakomybių už nuomojamą būstą. Verta prisiminti, kad nuomininkai pasižymi mažesniu subjektyvaus saugumo jausmu dėl savo rezidencinės situacijos nei savininkai, bet jiems nėra būdingas mažas subjektyvaus saugumo jausmas. Tyrimai atskleidžia, kad individai, savo gyvenime patiriantys tam tikrą tvarką, tęstinumą, jaučiasi laimingesni (Colic-Peisker, Johnson, 2010). Gyvenamasis būstas yra viena iš vietų, kurioje individai gali patys kontroliuoti juos supančią aplinką ir jaustis saugiai (Saunders, 1990). A. Giddensas (1991) šį pasitikėjimą socialine aplinka, garantuojančia tam tikrą socialinės tvarkos tęstinumą, įvardija ontologiniu saugumu. Pažymima, kad didesniu ontologiniu saugumu pasižymi būstų savininkai, nes jie turi daugiau galimybių kontroliuoti savo gyvenamąją aplinką, taip pat ši aplinka leidžia sumažinti iš išorės patiriamą stresą. Būsto nuomininkai patiria daugiau nesaugumo, susijusio su autonomijos stygiu, žemesniu socialiniu statusu, ekonomine priklausomybe nuo būsto nuomotojų ir jų keliamų sąlygų (Colic-Peisker, Johnson, 2010; Hulse, Milligan, 2014). 4 lentelėje išskiriamos nuomininkams specifiskai būdingos situacijos dėl kurių, tikėtina, ši grupė gali nerimauti. Šiek tiek daugiau nuomininkų yra užtikrinti dėl savo atsakomybių ir mažiau linksta nerimauti dėl situacijų, kai nuomotojas gali savavališkai nutraukti nuomos sutartį, kai dėl nelaimingo atsitikimo patirta žala būstui yra nuomininko atsakomybė ar kai nuomos kaina gali padidėti. Remiantis atliktų tyrimų duomenimis, visgi galima teigti, kad nemaža dalis nuomininkų patiria nerimą dėl savo rezidencinės situacijos arba kartais tiesiog apie tai nesusimąsto. Egzistuoja labai aiški ambivalencija dėl nuomininko atsakomybių būste, o nuomos fondas Lietuvoje apima tiek užtikrintus, tiek neužtikrintus dėl savo atsakomybių už būstą gyventojus.

4 lentelė. Jaunų nuomininkų nerimas dėl nuomininko atsakomybių nuomojamame būste, proc.

Teiginys (N)	Visiškai nesutinku	Nesutinku	Sutinku	Visiškai sutinku
Dažnai nerimauju, kad nuomos kaina už dabartinį būstą greitai metu gali padidėti (N=172)	10,5	39,5	41,9	8,1
Dažnai nerimauju, kad nuomotojas gali netikėtai nutraukti dabartinio būsto nuomą (N=165)	18,8	43,6	30,9	6,7
Dažnai nerimauju, kad įvykus nelaimingam atsitikimui būste turėsiu atlyginti žalą (N=148)	12,8	41,2	37,2	8,8

Šaltinis: sudaryta autorių.

5 lentelėje galima pastebėti, kad, kalbant apie būsto nuomininkų teises, dauguma nuomininkų nėra linkę nuogausti, kad gali būti iškeldinti (78,9 proc.) ar gali keistis

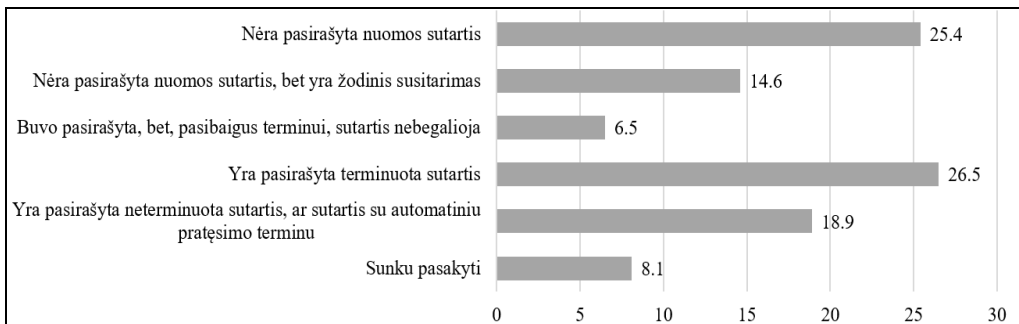
nuomos sąlygos (70,2 proc.). Taigi nerimas dėl rezidencijos nuomojamame būste tarp jaunų asmenų Lietuvoje yra labiau sietinas su nuomininko atsakomybėmis nei teisėmis.

5 lentelė. Jaunų nuomininkų nerimas dėl nuomininko teisių nuomojamame būste, proc.

Teiginys (N)	Visiškai nesutinku	Nesutinku	Sutinku	Visiškai sutinku
Dažnai nerimauju, kad galiu būti išskeldintas (-a) (N=171)	18,7	60,2	18,1	2,9
Dažnai nerimauju, kad gali keistis nuomos sutarties sąlygos (N=175)	17,1	53,1	26,3	3,4

Šaltinis: sudaryta autorių.

Minėta nerimo diferencija gali būti spekuliatyviai paaiškinama tuo, kad daugiau nei ketvirtadalis (27,9 proc.) jaunų nuomininkų teigė, jog nuomotojas nemoka mokesčių už nuomos veiklą ir būstą nuomoja neoficialiai. Nuomos sutarčių ir formų pliuralizmas ar net jų nebuvimas rodo skirtingo teisinio apibrėžtumo tarp nuomininko ir nuomotojo laipsnį Lietuvos nuomos sektoriuje. Tik 45,4 proc. nuomininkų turi pasirašę galiojančias sutartis, o kita dalis nuomininkų arba neturi sutarties, arba pasikliauja žodiniu susitarimu su nuomotoju, arba nėra pratęsę pasibaigusios sutarties. Taip pat tyrimas parodė, kad tik 52,3 proc. nuomininkų už nuomojamą būstą yra sumokėję piniginių užstatą. Tikėtina, kad visi šie finansiniai ir teisiniai mechanizmai daugiaprasmiškai perskirsto atsakomybių ribas tarp nuomininkų ir nuomotojų ir kartu išdiferencijuoja nuomos sektorių į smulkesnius segmentus – nuo nesaugios iki pakankamai saugios rezidencijos. Pavyzdžiui, piniginis užstatas dažniausiai yra įpareigojantis nuomininką elementas, kai galiojanti nuomos sutartis apibrėžia (bent teoriškai) abiejų šalių atsakomybių ribas. Dalyvavimas šešėlinėje nuomos rinkoje suteikia tam tikrus galios svertus nuomininkui. Taigi vien šių trijų elementų skirtinga kombinacija gali skirtingai apibrėžti rezidencijos saugumą, kai saugiausia nuomininko situacija yra esant galiojančiam nuomos sutarčiam, palikus nuomotojui piniginių užstatą ir kartu nuomojantis būstą oficialiojoje rinkoje.



1 pav. Būsto nuomos sutarties pobūdis tarp jaunų nuomininkų, proc.

Šaltinis: sudaryta autorių.

Apibendrinant galima teigti, kad didesnis nerimas nuomininkams kyla dėl jų atsakomybių už būstą nei teisių į rezidenciją būste. Šie rezultatai gana netikėtai susiję su griežtu privačios nuomos reglamentavimu ir reguliavimu pasižyminčių šalių nuomos sektoriaus tyrimų duomenimis, kai nuomininkai jaučiasi gana saugūs dėl savo teisių nuomojamame būste, tačiau daugiau nerimauja dėl asmeninių ir finansinių savo galimybių (Hulse ir kt., 2018). Menkai reguliuojamame Lietuvos privačios būsto nuomos sektoriuje ši situacija gali būti sietina su kitomis nuomos atsakomybes tarp nuomininko ir nuomotojo padalijančiomis teisinėmis ar finansinėmis priemonėmis ir įsipareigojimais: nuomos sutartimi, reikšminga neoficialios nuomos praktika ar nedominuojančia piniginio užstato praktika.

Išvados

1. Vertinant būsto nuosavybės ir privačios būsto nuomos fondo situaciją jaunų asmenų atžvilgiu, šalyje nėra fiksuojama reikšmingų būsto perpildymo tendencijų tarp jaunų būstų nuomininkų, bet nuomininkai reziduoja mažesnio ploto būste. Trumpa rezidencinė trukmė nuomojamuose būstuose ir tai, kad dauguma nuomininkų nėra deklaravę savo nuomojamo būsto kaip gyvenamosios vietos, yra svarbus privačios nuomos sektoriaus Lietuvoje požymis. Nors jauni nuomininkai jaučiasi ne tokie saugūs dėl gyvenamo būsto situacijos nei savininkai, visgi dauguma nuomininkų nepasižymi ypač menku subjektyviu saugumo jausmu gyvenamosios vietos atžvilgiu.

2. Jauni nuomininkai Lietuvoje labiau nerimauja dėl jų atsakomybių už būstą nei teisių į rezidenciją būste. Tai gali būti sietina su nuomos atsakomybes tarp nuomininko ir nuomotojo padalijančiais įsipareigojimais ir tuo, kad daugiau nei ketvirtadalis jaunų nuomininkų dalyvauja šešėlinėje nuomos rinkoje. Tik pusė nuomininkų turi oficialias galiojančias sutartis ar yra sumokėję užstatą nuomotojui. Tai atskleidžia, kad privačios nuomos sektorius išsiferencijuoja į smulkesnius segmentus – nuo nesaugios iki gana saugios rezidencijos.

3. Privačios nuomos sektoriaus ypatybės jaunų asmenų atžvilgiu suponuoja kelti prielaidas apie tai, kad bendras Lietuvos būsto politikos kursas privačios nuomos atžvilgiu yra gana liberalus ir lankstus nuomotojo ir nuomininko susitarimo atžvilgiu. Stokojant privačios nuomos kaip rezidencijos formos apibrėžties privati nuoma traktuotina tik kaip ekonominė veikla, kur atsiranda segmentuota rinka priklausomai nuo individualaus pobūdžio įsipareigojimų ir susitarimų tarp nuomininko ir nuomotojo.

Literatūra

1. Aidukaitė, J., Lipnevič, A., Nefas, S., Narkevičiūtė, A., Anulytė, F. *Būsto politika ir visuomenės iniciatyvos mieste*. Vilnius: Lietuvos socialinių tyrimų institutas, 2014.
2. Arbaci, S. Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 2007, Vol. 7, No 4, p. 401–433. <https://doi.org/10.1080/14616710701650443> [2018-08-20].
3. Bakūnaitė, G. *Vilnių skurdinantiems gyventojams R. Šimašius jau rengia planą*, 2016. <https://www.delfi.lt/projektai/archive/vilniu-skurdinantiems-gyventojams-r-simasius-jau-rengia-plana.d?id=70365628> [2018-08-20].

4. Beer, A., Faulkner, D., Paris C. *Housing Transitions through the Life Course: Aspirations, Needs and Policy*. Bristol: Policy Press, 2011. <https://doi.org/10.2307/j.ctt9qgq1p> [2018-08-20].
5. Bložienė, O. Būstas kaip darnių bendruomenių vystymo pagrindas. Konferencijos „Sustainable Development in the Process of Urbanization and Community Education“ pristatymo skaidrės. Vilnius, 2013.
6. Bone, J. Neoliberal Nomads: Housing Insecurity and the Revival of Private Renting in the UK. *Sociological Research Online*, 2014, Vol. 19, No 4, p. 1–14. <https://doi.org/10.5153/sro.3491> [2018-07-13].
7. Calvert, E. *Young People's Housing Transitions in Context*. Centre for Population Change Working Paper 8, 2010. ESRC Centre for Population Change. School of Social Sciences. University of Southampton.
8. Clair, A. Housing: An Under-Explored Influence on Children's Well-Being and Becoming. *Child Indicators Research*, 2018, Mar 29, p. 1–8. <https://doi.org/10.1007/s12187-018-9550-7> [2018-07-13].
9. Clapham, D., Mackie, P., Orfors, S., Thomas, I., Buckley, K. The Housing Pathways of Young People in the UK. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2014, Vol. 46, No 8, p. 2016–2031. <https://doi.org/10.1068/a46273> [2018-06-05].
10. Clark, W. A., Mulder, C. H. Leaving Home and Entering the Housing Market. *Environment and Planning*, 2000, Vol. 32, p. 1657–1671.
11. Colic-Peisker, V., Johnson, G. Security and Anxiety of Homeownership: Perceptions of Middle-class Australians. *Housing, Theory and Society*, 2010, Vol. 27, No 4, p. 351–371.
12. Crook, T., Kemp, P. Introduction. In: T. Crook, P. Kemp (eds.). *Private Rental Housing, Comparative Perspectives*. Cheltenham: Edward Elgar, 2014, p. 1–26.
13. Dewilde, C., Raeymaeckers, P. The Trade-off between Home-ownership and Pensions: Individual and Institutional Determinants of Old-age Poverty. *Ageing and Society*, 2008, Vol. 28, No 6, p. 805–30. <https://doi.org/10.1017/S0144686X08007277> [2018-06-11].
14. Doling, J., Ronald, R. Property-Based Welfare and European Homeowners: How Would Housing Perform as a Pension? *Journal of Housing and the Built Environment*, 2010, Vol. 25, No 2, p. 227–241. <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9184-7> [2018-06-11].
15. EU-SILC. https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database?node_code=ilc_hcm [2018-08-20].
16. Filandri, M., Bertolini, S. Young People and Home Ownership in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 2016, Vol. 16, No 2, p. 144–164.
17. Ford, J., Rugg, J., Burrows, R. Conceptualising the Contemporary Role of Housing in the Transition to Adult Life in England. *Urban Studies*, 2002, Vol. 39, No 13, p. 24–55.
18. Forrest, R., Hirayama, Y. The Financialisation of the Social Project: Embedded Liberalism, Neoliberalism and Home Ownership. *Urban Studies*, 2015, Vol. 52, No 2, p. 233–244. <https://doi.org/10.1177/0042098014528394> [2018-06-05].
19. Giddens, A. *Modernity and Self Identity: Self and Society in Late Modernity*. Cambridge: Polity, 1991.
20. Harloe, M. *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Cambridge, MA: Blackwell, 1995.

21. Hoekstra, J. Two Types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology. *Urban Studies*, 2009, Vol. 46, No 1, p. 45–62.
22. Hulse, K., Miligan, V. Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. *Housing Studies*, 2014, Vol. 29, No 5, p. 638–656.
23. Hulse, K., Morris, A., Pawson, H. Private Renting in a Home-owning Society: Disaster, Diversity or Deviance? *Housing, Theory and Society*, 2018, May 7, p. 1–22.
24. Hulse, K., Saugeres, L. *Housing Insecurity and Precarious Living: An Australian Exploration*. AHURI Final Report No. 124. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, 2008.
25. Hulse, K., Yates, J. A. Private Rental Sector Paradox: Unpacking the Effects of Urban Restructuring on Housing Market Dynamics. *Housing Studies*, 2017, Vol. 32, No 3, p. 253–270. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1194378> [2018-08-20].
26. Indriliūnaitė, R. Socialinio būsto politikos samprata ir paramos būstui prieinamumo galimybės Lietuvoje. *Kultūra ir visuomenė: socialinių tyrimų žurnalas*, 2018, Nr. 9 (2), p. 169–191.
27. Jelleyman, T., Spencer, N. Residential Mobility in Childhood and Health Outcomes: A Systematic Review. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 2008, Vol. 62, No 7, p. 584–592. <https://doi.org/10.1136/jech.2007.060103> [2018-06-11].
28. Jurkonis, L. *Šešėline būsto nuoma valstybė nesidomi*. 2016. <https://www.delfi.lt/verslas/nuomones/l-jurkonis-seseline-busto-nuoma-valstybe-nesidomi.d?id=72374514> [2018-08-20].
29. Karaliūnaitė, U. *Įspūdingi nuomos kainų pokyčiai: kas bus toliau?* 2016. <https://www.delfi.lt/verslas/nekilnojamas-turtas/ispudingi-nuomos-kainu-pokyciai-kas-bus-toliau.d?id=70156428> [2018-08-20].
30. Kemp, P. A. Low-Income Tenants in the Private Rental Housing Market. *Housing Studies*, 2011, Vol. 26, No 7–8, p. 1019–1034.
31. Kennett, P., Forrest, R., Marsh, A. The Global Economic Crisis and the Reshaping of Housing Opportunities. *Housing, Theory and Society*, 2013, Vol. 30, No 1, p. 10–28.
32. Lennartz, C., Arundel, R., Ronald, R. Younger Adults and Homeownership in Europe through the Global Financial Crisis. *Population, Space and Place*, 2016, Vol. 22, No 8, p. 823–835. <https://doi.org/10.1002/psp.1961> [2018-07-14].
33. *Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymas*, 2014. Nr. XII-1215. TAR: 2014-10-30, Nr. 15180.
34. *Lietuvos Respublikos gyvenamosios vietos deklaravimo įstatymo Nr. VIII-840 pakeitimo įstatymas*. 2017-12-21. Nr. XIII-961. TAR, 2017-12-29, Nr. 21693.
35. Lipnevič, A. Būsto politikos raida Lietuvoje. Kn. M. Palmirani, E. Bilevičiūtė (red.). *Societal Innovations for Global Growth, Stream D, Improving Life Quality and Enhancing Employment Possibilities*. Vilnius: Mykolas Romeris University, 2012, Vol. 1, No 1, p. 835–849.
36. Malpass, P. Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? *Housing Studies*, 2008, Vol. 23, No 1, p. 1–19.
37. Matznetter, W.; Mundt, A. Housing and Welfare Regimes. *The SAGE Handbook of Housing Studies*, London: Sage, 2012, p. 274–294.

38. McKee, K. Young Peope, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 2012, Vol. 27, No 6, September, p. 853–862.
39. McKee, K., Moore, T., Crawford J. *Understanding the Housing Aspirations of People in Scotland*. Edinburgh: Scottish Government, 2015.
40. Mikutavičienė, I. Socialinio būsto gyventojų portretas: jaunų asmenų požiūriai ir patirtys. *Kultūra ir visuomenė: socialinių tyrimų žurnalas*, 2018, Nr. 9 (2), p. 149–167.
41. Miškinis, V. *Lietuvišką butų nuomos rinką vadina laukiniais Vakarais – europiečių akyse mes turtuoliai*, 2017. <https://www.delfi.lt/projektai/archive/lietuviska-butunuomos-rinka-vadina-laukiniais-vakarais-europieciu-akyse-mes-turtuoliai.d?id=74032534> [2018-08-20].
42. Morris, A. Older Social and Private Renters, the Neighbourhood, and Social Connections and Activity. *Urban Policy and Research*, 2012, Vol. 30, No 1, p. 43–58.
43. Morris, A. *The Australian Dream: Housing Experiences of Older Australians*. Melbourne: CSIRO Publishing, 2016.
44. Mrazauskaitė, L. *Sąmokslų teorija: kai kas uzurpuoja nuomos rinką*. 2017. <https://www.lzinios.lt/lzinios/ekonomika/samokslo-teorija-kai-kas-uzurpuoja-nuomos-rinka/254431> [2018-08-20].
45. Pennington, J., Ben-Galim, D., Cooke, G. *No Place to Call Home: The Social Impacts of Housing Undersupply on Young People*. London: Institute for Public Policy Research, 2012.
46. Ronald, R. *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2008.
47. Ronald, R.; Elsinga M. Beyond Home Ownership: An Overview. In: R. Ronald, M. Elsinga (eds.). *Beyond Home Ownership: Housing Welfare and Society*. London. Routledge, 2012, p. 1–28.
48. Saunders, P. *A Nation of Home Owners*. London: Unwin Hyman, 1990.
49. Scanlon, K., Fernández, M., Whitehead, C. *A Lifestyle Choice for Families? Private Renting in London, New York, Berlin and the Randstad*. London: London School of Economics and Political Science, from Get Living London, 2014.
50. Smith, S. J., Searle, B. A. Dematerialising Money? Observations on the Flow of Wealth from Housing to Other Things. *Housing Studies*, 2008, Jan 1, Vol. 23, No. 1, p. 21–43.
51. Stone, W., Sharam, A., Wiesel, I., Ralston, L., Markkanen, S., James, A. *Accessing and Sustaining Private Rental Tenancies: Critical Life Events, Housing Shocks and Insurances*. AHURI Final Report No 259. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute, 2015.
52. Tsenkova, S. *Housing Policy Reforms in Post-Socialist Europe. Lost in Transition*. Heidelberg: Physica-Verlag Heidelberg, 2009.
53. Tupėnaitė, L., Naimavičienė, J., Bagdonavičius, A., Sabaliauskas, K. *Management of Construction and Real Estate Under Conditions of Market Instability*. Vilnius: VGTU Press Technika, 2015. <https://doi.org/10.3846/2334-M> [2018-07-14].
54. Žilys, A. 2018. Būsto karjera ir jos trajektorijos demografinio gyvenimo ciklo pradžioje: Lietuvos jaunimo apsirūpinimo būstu situacija. *Kultūra ir visuomenė: socialinių tyrimų žurnalas*, Nr. 9 (2), p. 193–227.

Rasa Indriliūnaitė, Apolonijus Žilys

Risks Induced by Lithuanian Housing Policy for the Youth Living in the Private Rental Sector

Abstract

Rapid expansion of welfare state model and persistent processes of housing sector commodification are corroding the stable social security net and transforming the structure of housing sector at the same time. The growing private rent sector becomes a desirable option for those households which struggle to acquire housing in private housing sector. Lithuanian private rent sector is a peculiar case because the rent segment is poorly regulated and the practice of informal rent is widely spread. Even the general official framework of Lithuanian housing policy considers private rent sector an economic activity, but not the residential one – the rent is legally treated as just a contract between the renter and the tenant. The study aims at showcasing the situation of Lithuanian youth (18–35 yr.) who rent housing units privately, and their attitudes towards private rent sector. The analysis presents the differences in socio-demographic features and value orientations among young tenants and home-owners. The article describes several profiles of young tenants: they usually live in more compact housing units and are more likely to be single or cohabitate with a partner and without any children. Important feature of Lithuanian private rent sector is a quite short residential period, and the fact that the majority of young tenants have not declared or registered rented housing unit as their primary place of residency. Young tenants are more anxious about their liability to the renter, but not about their rights as the tenants. More than one quarter of young tenants participate in informal housing rent sector, only about half of young tenants have legal contracts with renters. All these features of the private sector allow concluding about the rent sector's ambivalence or existence of various levels of residential security for young tenants.

Rasa Indriliūnaitė – Vytauto Didžiojo universiteto Socialinių mokslų fakulteto Socialinių tyrimų centro mokslo darbuotoja, socialinių mokslų daktarė.

E. paštas: rasa.indriliunaite@vdu.lt

Apolonijus Žilys – Vytauto Didžiojo universiteto Socialinių mokslų fakulteto Socialinių tyrimų centro mokslo darbuotojas, socialinių mokslų daktaras.

E. paštas: apolonijus.zilys@vdu.lt

Rasa Indriliūnaitė – Doctor of Social Sciences, Researcher at the Social Research Center, Faculty of Social Sciences, Vytautas Magnus University.

E-mail: rasa.indriliunaite@vdu.lt

Apolonijus Žilys – Doctor of Social Sciences, Researcher at the Social Research Center, Faculty of Social Sciences, Vytautas Magnus University.

E-mail: apolonijus.zilys@vdu.lt

Straipsnis įteiktas redakcijai 2018 m. rugsėjo mėn.; recenzuotas; parengtas spaudai 2018 m. spalio mėn.