



Lietuvos nekilnojamojo turto  
plėtros asociacija

# BŪSTO ĮPERKAMUMAS LIETUVOJE 2024

IŠPLĖSTINĖ STUDIJA | TYRIMAS | APKLAUSA





# TURINYS

<b>1. BŪSTO POLITIKA LIETUVOJE</b>	<b>5</b>
<b>2. BŪSTO ĮPERKAMUMĄ FORMUOJANČIŲ VEIKSNIŲ APŽVALGA</b>	<b>6</b>
2.1. Būsto įperkamumas	6
2.2. Įperkamumą formuojantys veiksniai	12
2.3. Biurokratinių procedūrų įtaka būsto plėtrai Vilniuje	13
<b>3. VISUOMENĖS POŽIŪRIS Į BŪSTO ĮPERKAMUMĄ LIETUVOJE</b>	<b>16</b>
<b>4. BŪSTO RINKOS APŽVALGA</b>	<b>21</b>
4.1. Naujų butų plėtra ir jų realizacijos apimtys	21
4.2. Būsto rinkos aktyvumas	25
4.3. Darbo užmokestis ir būsto kainų pokyčiai	28
<b>5. PASIŪLYMAI LIETUVOS BŪSTO POLITIKOS FORMUOTOJAMS</b>	<b>33</b>





# 01

## BŪSTO POLITIKA LIETUVOJE

Būsto politika plačiąja prasme suprantama ne tik gyvenamojo būsto statybos, pasiskirstymo ir eksploatacijos kontekste, bet ir kaip valstybės veikla, kuria siekiama sureguliuoti būsto sektorių ir rinką. Lietuvos būsto politikos teritorinės kryptys numatomos LR teritorijos bendrajame plane. Jame nurodyta, kad vienas iš prioritetinių uždavinių yra parengti racionalią teritorinės būsto plėtros politiką ir programą.

Šiuo metu didžiąją šalies būstų fondo dalį sudaro namai, pastatyti iki 1990 metų, o dauguma Lietuvos gyventojų (66 %) gyvena daugiabučiuose namuose, pastatytuose dar 1961–1990 metais. Lietuvoje būstų plėtrą reglamentuoja Statybos įstatymas, Civilinis kodeksas ir Vietos savivaldos įstatymas, o Lietuvos Respublikos Seime būsto administravimo klausimai sprendžiami trijuose skirtinguose komitetuose: Teisės ir teisėtvarkos, Aplinkos apsaugos ir Valstybės valdymo ir savivaldybių. Nors būstas žmogui yra pirmo būtinumo dalykas, Lietuvoje jis nesulaukia pakankamai dėmesio ir bendros būsto politikos, apimančios ne tik paramą būstui įsigyti, bet ir statybą bei darnią būsto valdymo sistemą.

Europos bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (EBPO) būsto įperkamumui Lietuvoje gerinti rekomenduoja būsto prieinamumo klausimus spręsti strateginiu lygmeniu ir sutelktai, formuojant į pasiūlą nukreiptą politiką. Organizacijos nuomone, turėtų būti stiprinamos savivaldybių, kaip būsto prieinamumo politikos įgyvendintojų, techninės bei finansinės galios ir didinamos investicijos būsto prieinamumui gerinti.

Pastaraisiais metais smarkiai sumažėjęs išduodamų statybų leidimų kiekis rodo apie naujų būstų pasiūlos mažėjimą ateityje. Naujų butų plėtros projektai didmiesčiuose neretai stringa dėl užsitęsusių biurokratinių procedūrų, o sostinėje statantys plėtotojai su vienomis ilgiausiai trunkančių procedūrų susiduria projektų vystymo etape, t. y. nuo projektinių pasiūlymo pritarimo iki statybų leidimo išdavimo. Šioje apžvalgoje pateikiama užsitęsusio statybų leidimo išdavimo įtaka galutinei būsto pardavimo kainai.



## BŪSTO ĮPERKAMUMĄ FORMUOJANČIŲ VEIKSNIŲ APŽVALGA

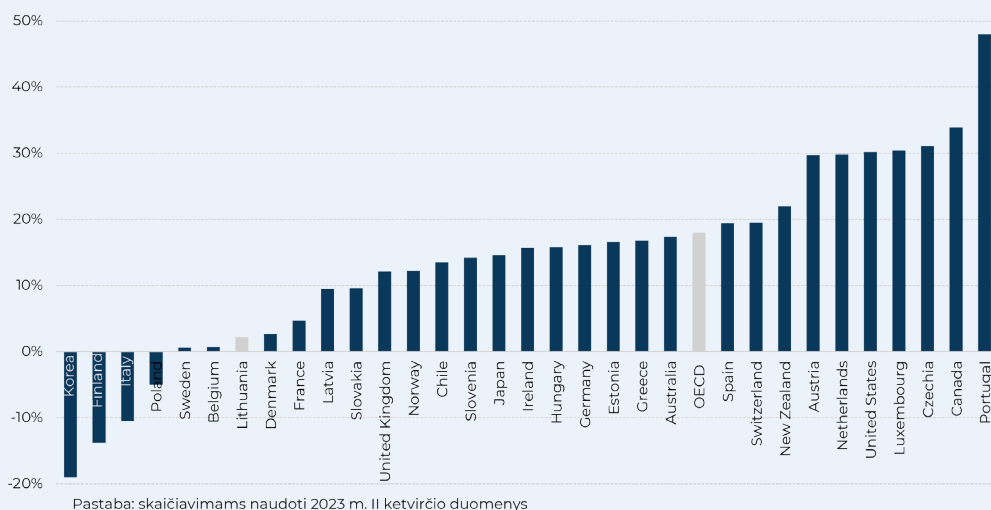
### 2.1 Būsto įperkamumas

EBPO ekspertai būsto įperkamumą įvertina nominalias būsto kainas padalinę iš nominaliųjų disponuojamų pajamų vienam gyventojui. Žvelgiant į būsto kainų ir pajamų santykio raidą EBPO šalyse, pastebimi dideli skirtumai (1 pav.). Iki COVID-19 pandemijos EBPO šalys pagal būsto įperkamumą buvo susiskirsčiusios į dvi kategorijas: vienoje būsto kainų ir pajamų santykis nuolat auga ir viršija 110 būsto įperkamumo indekso punktų, o kitose būsto kainų ir pajamų santykis vyrauja intervale nuo 90 iki 110 pagal būsto įperkamumo indeksą (būsto įperkamumo indekso bazinė vertė 2015 metais lygi 100). Pastarajai kategorijai yra priskiriama ir Lietuva. 2023 metų antrojo ketvirčio duomenimis, didžiausias būsto kainų ir pajamų santykis ir mažiausias įperkamumas užfiksuotas Portugalijoje. Bendras EBPO šalių būsto įperkamumo indeksas 2023-ųjų viduryje sudarė 118, o tai rodo, kad nuo 2015 metų EBPO šalyse būsto kainos augo sparčiau nei gyventojų pajamos. EBPO duomenimis, Lietuvoje 2023 metų antrąjį ketvirtį būsto kainos kilo 2 % greičiau nei gyventojų pajamos. Verta paminėti, kad toks būsto įperkamumo įvertis parodo bendrą vaizdą, kaip kinta būsto kainų ir pajamų ryšys, neįvertinant būsto kokybės ar būsto skolinimosi išlaidų.

Žvelgiant į butų kainų ir atlyginimų santykį Lietuvos didmiesčiuose 2023 metais, statistinis vilnietis už savo vidutinį metinį grynąjį (neto) darbo užmokestį galėjo įsigyti 6,7 m<sup>2</sup> ploto vidutinės klasės bute Vilniuje (2 pav.). Kaune ir Klaipėdoje statistinis gyventojas už vidutinį metinį atlyginimą į rankas 2023-aisiais atitinkamai galėjo įpirkti 9,0 ir 9,3 m<sup>2</sup> ploto vidutinės klasės bute. Dar didesnis santykinis įperkamumas matomas Šiauliuose ir Panevėžyje: juose praėjusiais metais už vidutinį darbo užmokestį (neto)

buvo galima įsigyti atitinkamai 12,3 ir 12,9 m<sup>2</sup> vidutinio buto ploto. Vertinant butų kainų ir atlyginimų santykį, matomi įperkamo ploto skirtumai tarp miestų. Nuo 2011-ųjų Vilniuje santykinis butų įperkamumas yra mažiausias tarp kitų šalies didmiesčių. Per pastaruosius penkerius metus vidutiniškai Vilniuje buvo galima įpirkti 5 m<sup>2</sup> vidutinio buto ploto, o tai yra 2,2 m<sup>2</sup> mažiau, lyginant su Kauno penkerių metų vidurkiu, ir 5 m<sup>2</sup> mažiau, lyginant su Panevėžio penkerių metų vidurkiu.

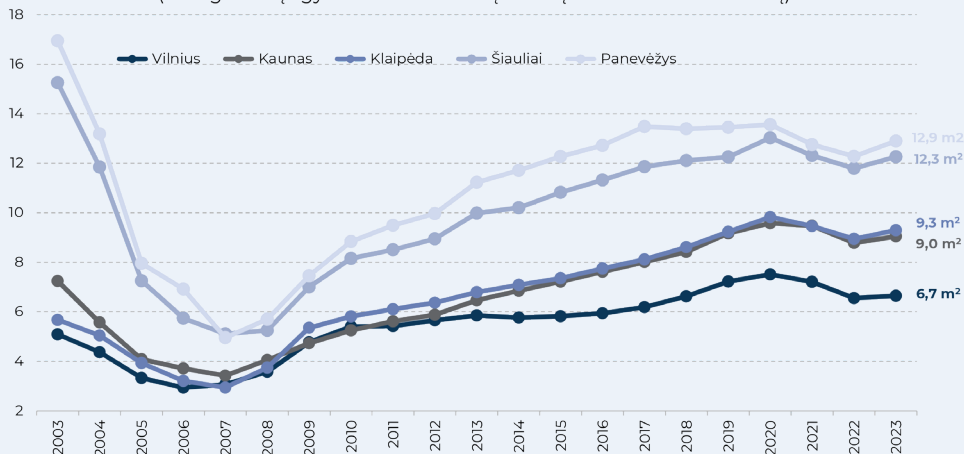
### BŪSTO ĮPERKAMUMO POKYTIS NUO 2015 METŲ



1 pav. Būsto įperkamumo pokytis EBPO valstybėse. (Šaltinis: EBPO)

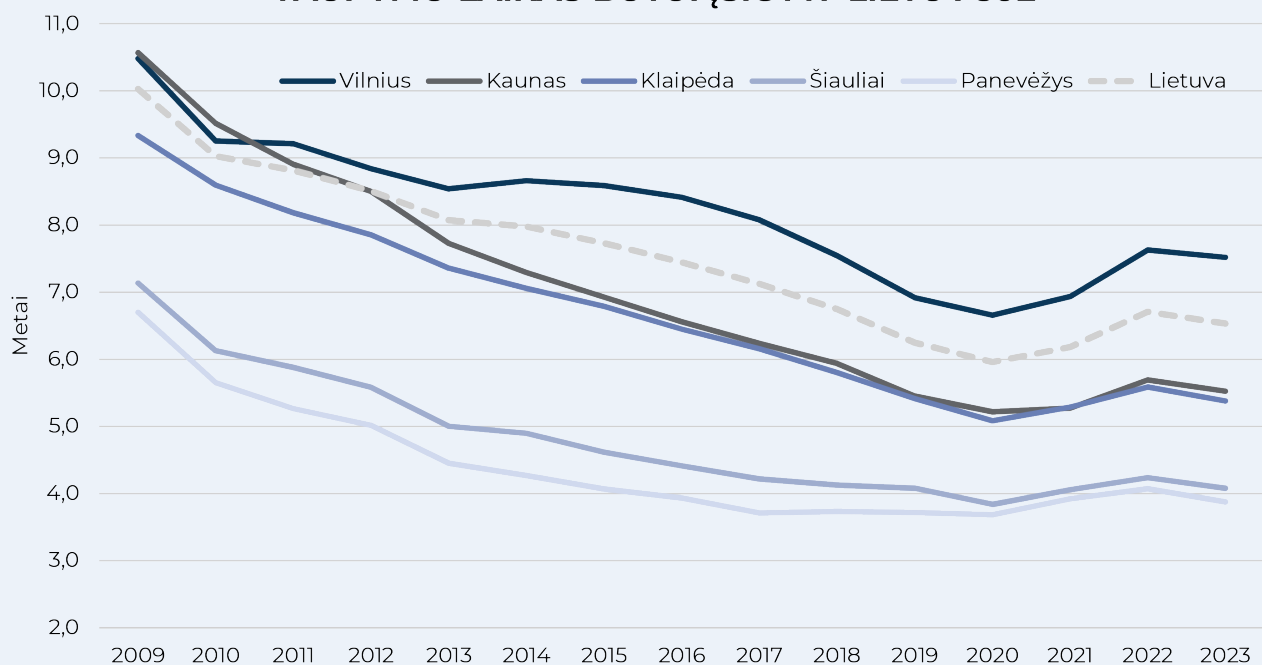
### BUTŲ KAINŲ IR ATLYGINIMO SANTYKIS

(kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį neto darbo užmokestį)



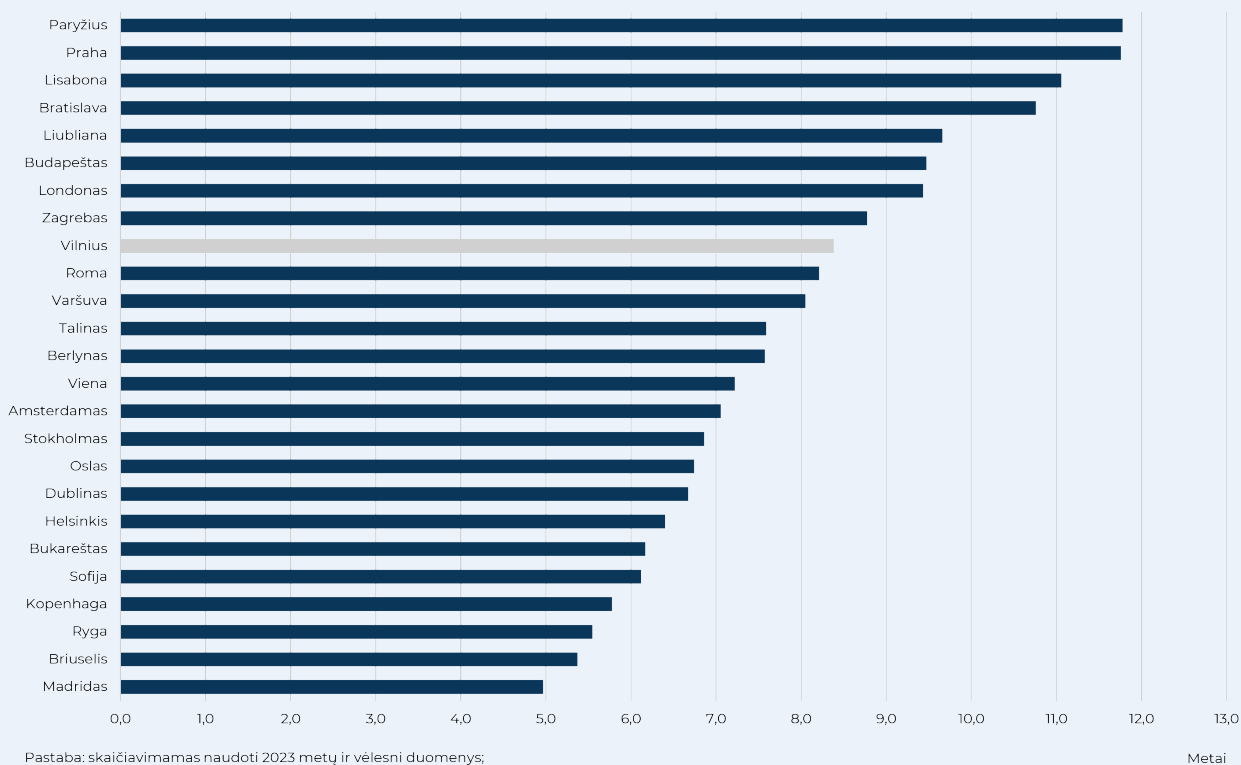
2 pav. Butų kainų ir atlyginimų santykis Lietuvos didmiesčiuose. (Šaltinis: „Ober-Haus“, Valstybės duomenų agentūra)

## TAUPYMO LAIKAS BUTUI ĮSIGYTI LIETUVOJE



3 pav. Taupymo laikas butui įsigyti. (Šaltinis: „Ober-Haus“, Valstybės duomenų agentūra)

## TAUPYMO LAIKAS BUTUI ĮSIGYTI EUROPOS SOSTINĖSE (miegamuosiuose miestų rajonuose)



4 pav. Taupymo laikas butui įsigyti Europos sostinėse. (Šaltinis: numbeo.com)



Vertindami istorinius duomenis, matome, kad 2023 metų santykinio butų įperkamumo lygis grįžo į 2018-uosius. 2023 metų duomenimis, teoriškai statistinis gyventojas turėtų taupyti 6,5 metų, tam skirdamas visą vidutinį metinį darbo užmokestį (neto), kad Vilniuje įsigytų vidutinės kokybės 50 m<sup>2</sup> ploto butą (3 pav.). Tai reiškia, kad be kreditavimo vidutiniam butui Vilniuje įsigyti reikia 90 vidutinių mėnesinių atlyginimų į rankas. Kaune vidutinį atlyginimą uždirbančiam gyventojui reikėtų taupyti 5,5 metų, Klaipėdoje – 5,4, Šiauliuose – 4,1, o Panevėžyje – 3,9 metų, norint nusipirkti vidutinės kokybės butą. Iki 2020 metų taupymo laikas butui įsigyti Lietuvoje nuosekliai trumpėjo. Nuo 2021 metų būsto kainoms ėmus sparčiai augti, santykinis butų įperkamumas suprastėjo, o taupymo laikas pailgėjo. Kadangi 2023 metais kainos vis dar buvo aukštos, šiek tiek didesnį pajamų ir būsto kainų santykį lėmė atlyginimų augimas.

Skačiuojant vidutinių būsto kainų ir metinių pajamų santykį Europos šalių sostinių miegamuosiuose rajonuose, bene daugiausia butui reikėtų taupyti (jei pavyktų sutaupyti visą į rankas gaunamą atlyginimą) Paryžiuje ir Prahoje – 12 metų. Santykinai mažiausios būsto kainos buvo Madride – čia 50 m<sup>2</sup> ploto butui įsigyti reikia 5 metinių atlyginimų, Briu-

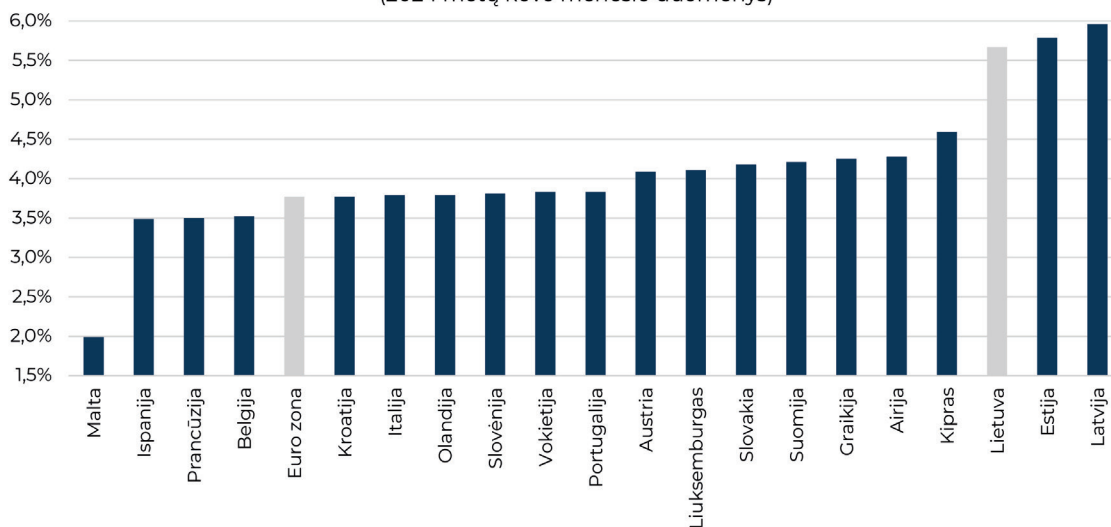
selyje – 5,4 metinių atlyginimų, o Rygoje – 5,5 metinių atlyginimų į rankas (4 pav.).

Daugiau nei pusė būstų rinkoje yra įsigyjama su banko paskola, todėl, įvertinus palūkanų normų pokyčių įtaką, matoma realesnė įperkamumo situacija. Europos Centrinio Banko (ECB) duomenimis, 2024 metų kovo mėnesį paskolų būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma euro zonoje sudarė 3,77 %, o Baltijos šalyse buvo gero- kai didesnės, 5 % viršijančios palūkanų normos. Lietuvoje minėtu laikotarpiu paskolų būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma sudarė 5,67 %, Estijoje – 5,79 %, o Latvijoje net 5,96 % (5 pav.).

Žvelgiant į palūkanų normų kitimo tendencijas matyti, kad Lietuvoje jau gana ilgą laiką laikosi didesnės palūkanos, lyginant su euro zonos vidurkiu. 2019 metų pradžioje šalyje fiksuota palūkanų norma buvo 0,42 procentinio punkto didesnė nei vidutiniškai euro zonoje, o 2024-ųjų pradžioje šis atotrūkis sudarė 1,83 procentinio punkto. Lietuvoje ir kitose Baltijos šalyse juntamas gana didelis palūkanų normų atotrūkis nuo euro zonos vidurkio susidaro dėl to, kad skirtingose valstybėse priimami skirtingi sprendimai dėl būsto paskolų palūkanų fiksavimo ar nefiksavimo. Beveik visos Lietuvoje išduotų būsto paskolų palūkanos yra kintamos, t. y. susietos su tarpbankinėmis palūkanų normomis EURIBOR (6 pav.).

### PASKOLŲ BŪSTUI ĮSIGYTI VIDUTINĖ PALŪKANŲ NORMA EUROPOS ŠALYSE

(2024 metų kovo mėnesio duomenys)



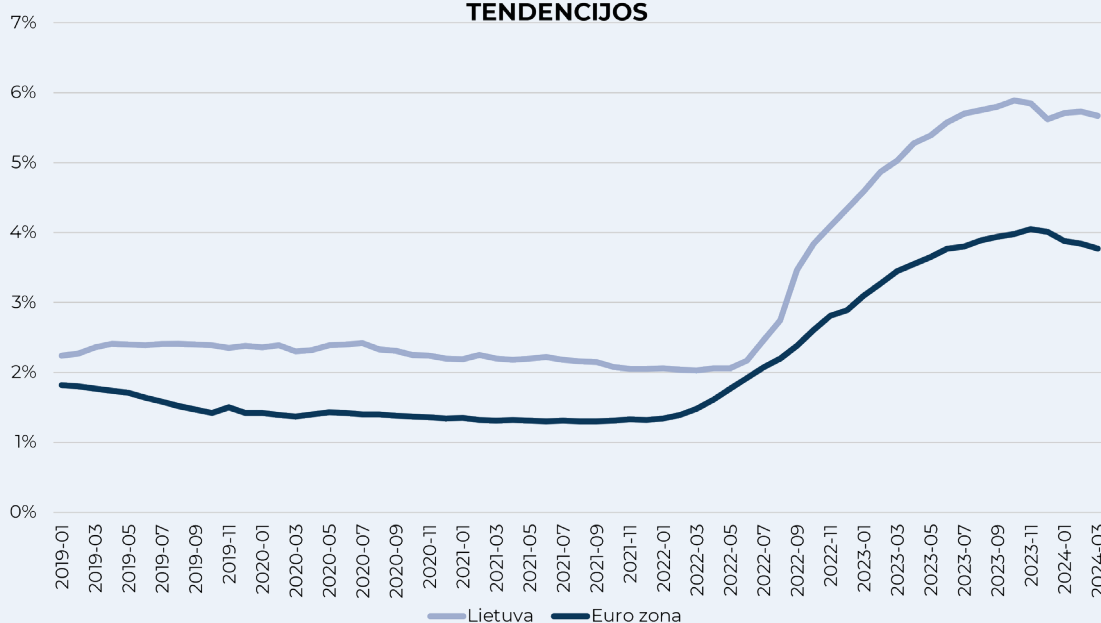
5 pav. Paskolų būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma. (Šaltinis: ECB)

„Ober-Haus“ skaičiuojamas būsto įperkamo indeksas rodo, kaip vidutinį 50 m<sup>2</sup> butą įperka namų ūkis, kurio mėnesio pajamos siekia pusantro vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio (neto). Kai įsigyjamam butui imama 30 metų trukmės paskola, kurios vertė siekia 85 % buto vertės, o paskolos mėnesio įmokos dydis yra lygus 30 % mėnesinių pajamų, indekso reikšmė lygi 100. Tokiu atveju manoma, kad namų ūkis butą įperka. Didė-

janti indekso reikšmė reiškia, kad būsto paskolos įmokos sudaro vis mažesnę pajamų dalį ir butas tampa įperkamesnis (7 pav.).

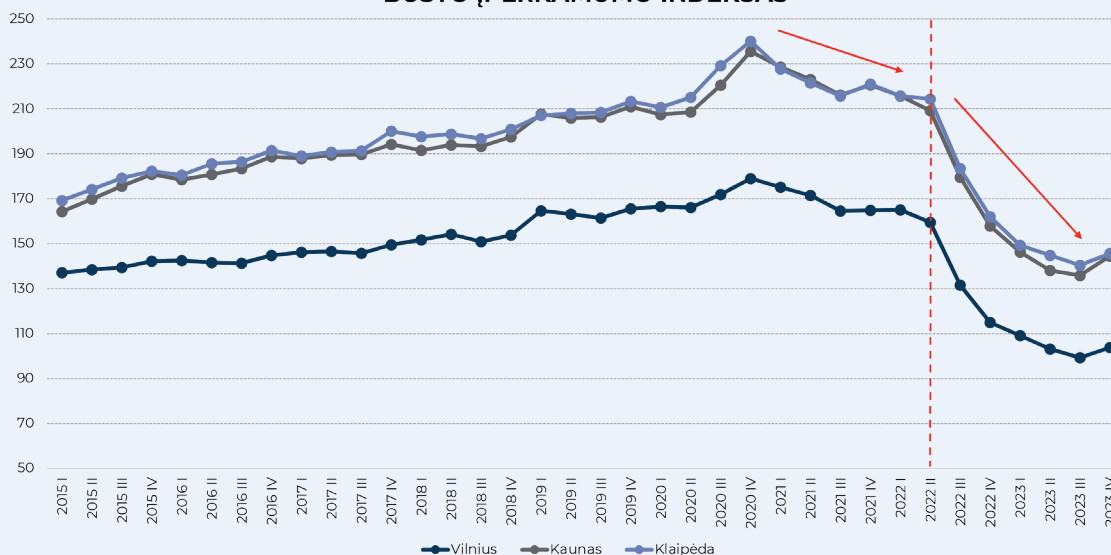
Per pastarųjų trejų metų laikotarpį butų įperkamumas šalies didmiesčiuose prastėjo keliais etapais. Pirmasis siejamas su sparčiu būsto kainų augimu 2021 metais. Antrasis etapas prasidėjo nuo 2022 metų vidurio, išaugus palūkanų normoms. 2023-aisiais laikėsi

### PASKOLŲ BŪSTUI ĮSIGYTI VIDUTINIŲ PALŪKANŲ NORMŲ KITIMO TENDENCIJOS



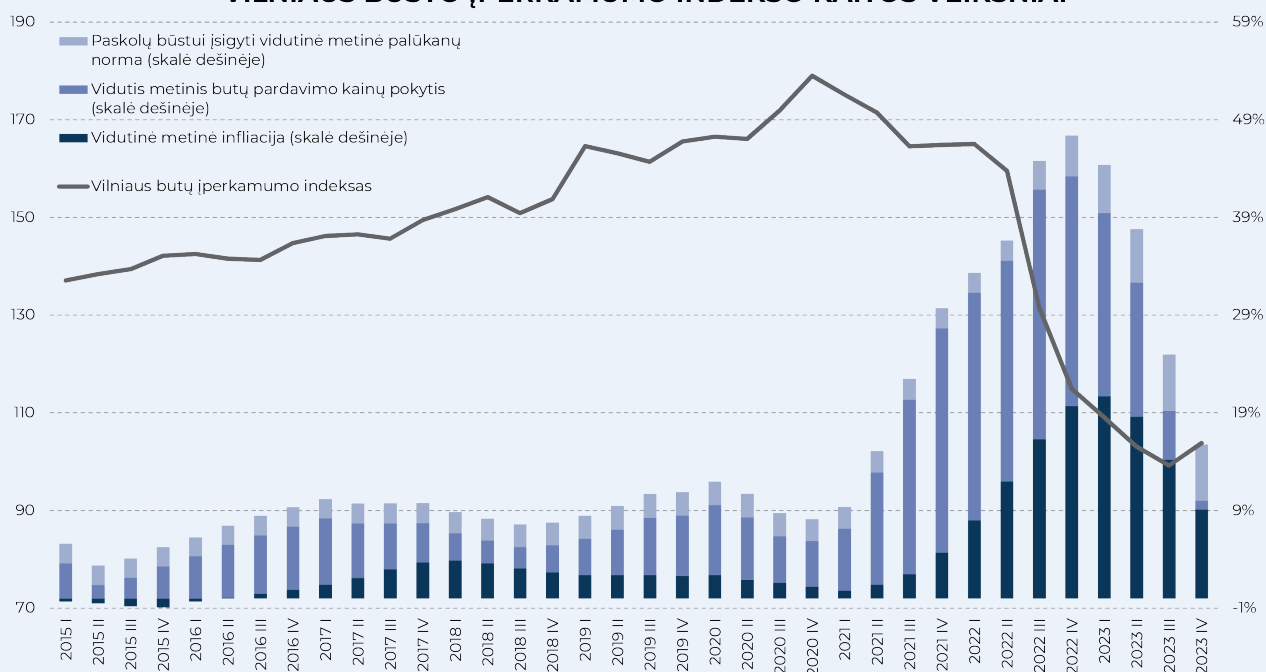
6 pav. Paskolų būstui įsigyti vidutinė palūkanų norma. (Šaltinis: ECB)

### BŪSTO ĮPERKAMUMO INDEKSAS



7 pav. Būsto įperkamumo indeksas su kreditavimu. (Šaltinis: „Ober-Haus“)

## VILNIAUS BŪSTO ĮPERKAMUMO INDEKSO KAITOS VEIKSNIAI



8 pav. Būsto įperkamumą formuojantys veiksniai.  
(Šaltinis: „Ober-Haus“, Lietuvos bankas, Valstybės duomenų agentūra)

rekordiškai aukštos būstų kainos ir palūkanų normos, tad būsto įperkamumas dar labiau smuko (7 pav.). Nuo 2020 metų ketvirčio ketvirčio iki 2023-ųjų pabaigos Vilniaus mieste būsto įperkamumas sumažėjo 42 %, Kaune ir Klaipėdoje – 39 %.

Atsižvelgiant į vidutines butų kainas Vilniaus mieste, vidutinį mėnesinį darbo užmokestį gaunantis statistinis gyventojas 2023 metų ketvirtąjį ketvirtį galėjo įpirkti 35 m<sup>2</sup> vidutinio buto ploto. Vyraujant tokioms būstų kainoms, šis gyventojas galėjo įsigyti vieno kambario butą senos statybos daugiabutyje gyvenamuosiuose miesto rajonuose. Vienas namų ūkis, uždirbantis pusantrą vidutinio mėnesinio atlyginimo, 2023 metų paskutinį ketvirtį su kreditavimu galėjo nusipirkti 52 m<sup>2</sup> vidutinės kokybės buto ploto. Butų kainų atžvilgiu tai prilygtų renovuotam senos statybos dviejų kambarių butui Vilniaus gyvenamuosiuose rajonuose arba prastos būklės senos statybos dviejų kambarių butui rajonuose, esančiuose arčiau centrinės miesto dalies.

Žvelgdami į Vilniaus miesto būsto įperkamumo tendencijas per ekonominių veiksnių prizmę matome, kad iki 2020 metų pabaigos butų įperkamumas nuosekliai augo. Tam įtakos turėjo stabilios palūkanų normos, žemi infliacijos rodikliai bei sparčiau už butų kainas kylantis vidutinis darbo užmokestis. Nuo 2021-ųjų pradėjus greičiau stiebtis butų pardavimo kainoms, žemyn besileidžianti įperkamumo kreivė ėmė signalizuoti apie sunkiau įperkamą būstą. 2022 metų trečiąjį ketvirtį butų kainoms pasiekus didžiausią metinį augimą ir pradėjus augti palūkanų normoms, būsto įperkamumas per ketvirtį smuko beveik 18 %. Vyraujant aukštoms palūkanų normoms ir didėjant butų kainoms, iki 2023 metų trečiojo ketvirčio buvo fiksuojami mažėjantys įperkamumo rodikliai. Per paskutinį praėjusių metų ketvirtį Vilniaus butų įperkamumas padidėjo beveik 5 %. Tam įtakos turėjo vidutinio darbo užmokesčio augimas bei sulėtėjęs butų pardavimo kainų augimas (8 pav.).

9 pav. Būsto įperkamumą formuojantys veiksniai



## 2.2 Įperkamumą formuojantys veiksniai

Būsto įperkamumas plačiąja prasme apibrėžiamas kaip namų ūkio galimybė įsigyti gyventi tinkamą būstą. Šalia tokių būsto įperkamumą formuojančių veiksnių, kaip antai būsto kainų, darbo užmokesčio, palūkanų normų, didelę įtaką turi vykdoma valstybės politika, žemės prieinamumas, statybų kainos, galimos būsto alternatyvos ir kt. (9 pav.).

Būsto rinkoje įperkamumas glaudžiai susijęs su pasiūlos ir paklausos sąveika. Būsto paklausai viršijant turimą pasiūlą, kainos paprastai kyla, todėl įsigyti būstą tampa sunkiau. Ir atvirkščiai – kai pasiūla viršija paklausą, teoriškai kainos turėtų stabilizuotis ar net subliūkšti, o įperkamumas – gerėti, tačiau čia įsitraukia ekonominiai veiksniai, kaip antai: palūkanų normų svyravimai, infliacijos rodikliai, atlyginimų kitimas, ir žymiai pakoreguoja įperkamumą. Esant sudėtingesnėms ekono-

minėms sąlygoms, išlaikyti stabilesnius rodiklius padėtų galimos būsto alternatyvos, t. y. prieinamo būsto fondo didinimas skirtingoms gyventojų grupėms. Žvelgiant į įperkamumą labiau iš plėtotojų pusės, verta paminėti, kad didelę įtaką įperkamumo formavimui turi žemės sklypų prieinamumas, statybų išlaidos ir biurokratiniai procesai, prasidedantys nuo žemės sklypo įsigijimo ar nuomos sutarties sudarymo (statant valstybinėje žemėje) iki pat statybų užbaigimo. Apibendrinant galima teigti, jog įperkamumas priklauso nuo daugybės dalykų, tačiau pamatinis veiksnys yra vykdoma valstybės būsto politika. Aiški ir tikslinga būsto politika, kurioje visapusiškai išnagrinėjami ir įvertinami visi būsto įperkamumą formuojantys veiksniai, yra labai svarbi kuriant tvaraus ir prieinamo būsto galimybes visoms asmenų grupėms. Atsižvelgdami į šių veiksnių sąveiką ir ieškodami racionalių sprendimų, būsto politikos formuotojai turėtų sudaryti sąlygas įperkamesnei ir patrauklesnei būsto rinkai formuoti.

## 2.3 Biurokratinių procedūrų įtaka būsto plėtrai Vilniuje

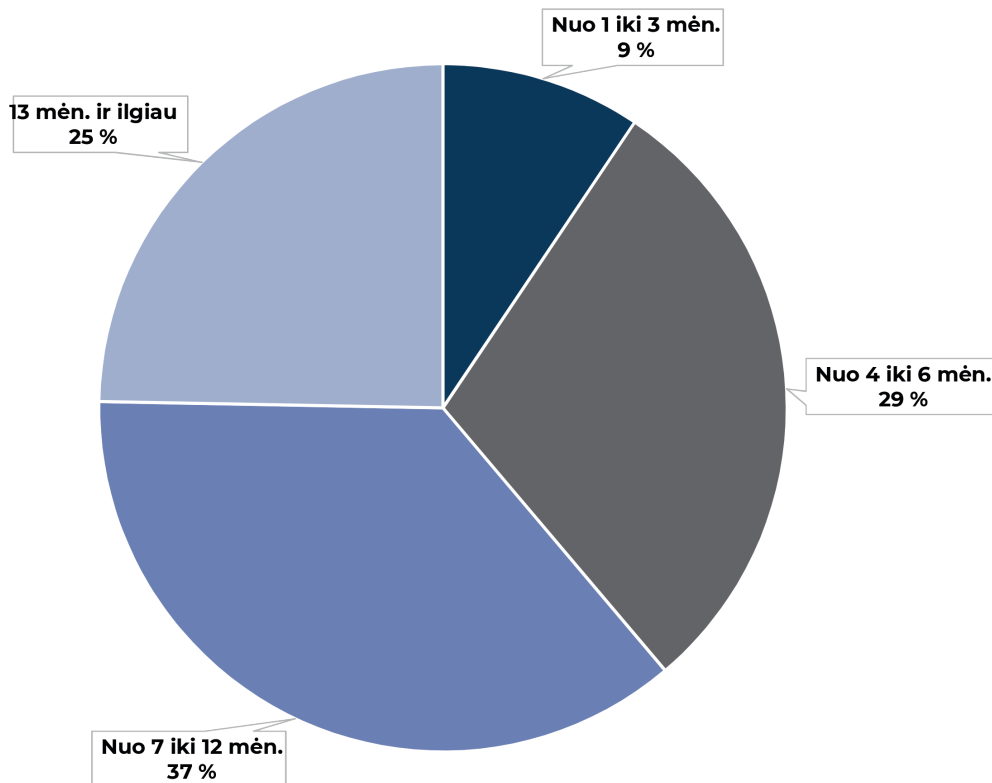
Šiuo metu Lietuvoje vienintelis naujo būsto pasiūlos šaltinis yra privatus verslas. Vykdydamas plėtrą jis susiduria su jau minėtais ekonominiais iššūkiais ir su nuolatos besikeičiančiais valstybės institucijų reikalavimais. Kintantys biurokratiniai procesai pirmiausia atsispindi laike: dėl papildomų procedūrų bei projektams keliamų aukštesnių reikalavimų jau nuo pirmų žingsnių projektų derinimas užtrunka gerokai ilgiau, nei numatyta daugelyje procedūrų derinimo reglamentų. Dėl to auga projektų vystymo kaštai. Vėliau jie atsispindi pardudamo būsto kvadratinio metro kainoje (nevertinant ir mažesnės, nei potencialiai galėtų būti, plėtotojų konkurencijos). Pastaraisiais metais žymiai sumažėjęs išduodamų statybų leidimų

kiekis yra pirmas ženklas, rodantis skurdesnę naujo būsto pasiūlą ateityje.

Visuomenei ir verslui viešai prieinami valstybinių institucijų duomenys apie projektų derinimo procedūras ir jų trukmę yra riboti. Šiuo atveju nagrinėjame vieną, tačiau apčiuopiamą ir labai svarbų projektų vystymo etapą – laikotarpį nuo projektinių pasiūlymo pritarimo iki statybų leidimo išdavimo. Analizuodami 2020–2023 metais baigtų vystyti daugiabučių gyvenamųjų namų projektų (įskaitant jų tęstinius etapus) vystymo etapų trukmę, matome, kad 62 % projektų statybų leidimo išdavimas truko daugiau nei pusę metų (10 pav.).

Iš 85 projektų ir jų tęstinių etapų tik 9 projektų statybų leidimų išdavimo trukmė – nuo vieno iki trijų mėnesių. 25 projektams statybų leidimų išdavimas užtruko nuo keturių mėnesių iki pusės metų, taigi apskritai

**STATYBŲ LEIDIMŲ IŠDAVIMO TRUKMĖ VILNIUJE**  
(2020–2023 metais baigtuose statyti daugiabučių projektuose)



10 pav. Statybų leidimų išdavimo trukmė. (Šaltinis: „Ober-Haus“ skaičiavimai)

vos trečdaliui projektų statybų leidimai buvo išduoti per pusmetį. 37 % projektų laikotarpis nuo projektinių pasiūlymo pritarimo iki statybų leidimo išdavimo truko tarp pusės metų ir metų. Likusiems 25 % projektų, kurių statybų leidimų išdavimo trukmė buvo ilgesnė nei metai, vidutiniškai statybų leidimai buvo išduoti per 19 mėnesių.

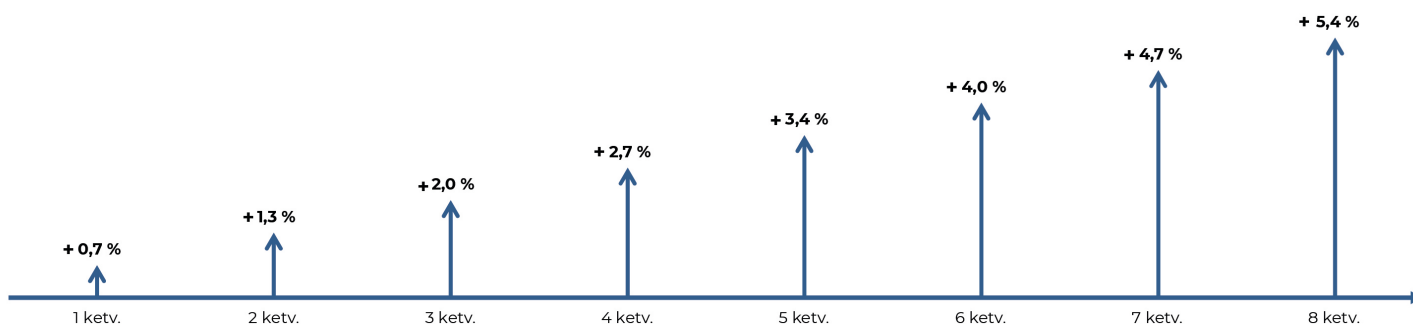
Vystant nekilnojamojo turto projektus, biurokratijos dedamoji atlieka svarbų vaidmenį: ideologine prasme valdininkai nustato reikalavimus bei procedūras, kurie iš esmės turėtų supaprastinti patį procesą, tačiau dažniais atvejais situacija būna priešinga, o užsitęsusiu tokių procedūrų įtaka vystant projektus tiesiogiai atsispindi finansine išraiška tiek plėtotojui, tiek pirkėjui. Ilgėjant biurokratinėms procedūroms, lygiagrečiai auga ir bendrieji kaštai. Jie savo ruožtu skatina butų pardavimo kainų augimą. Pavyzdžiui, statybų leidimo išdavimui užsitęsus vienais metais ilgiau, nei buvo numatyta, brangstantys projekto finansavimo ir statybos kaštai 2,7 % padidintų parduodamo buto kvadratinio metro kainą. Pradėlus nuo pusantrų iki dvejų metų, dėl kintančios rinkos situacijos pardu-

damo buto kvadratinio metro kaina padidėtų nuo 4 % iki 5,4 % (11 pav.).

Vertinant finansine išraiška, tipinio butų projekto, vystomo rajone arčiau miesto centro, parduodamo kvadratinio metro kaina galėtų išaugti nuo 94 Eur už vienus metus atidėtas statybas (dėl užsitęsusio statybų leidimo išdavimo), iki 188 Eur už dvejus metus. Iš pirmo žvilgsnio toks kainų padidėjimas atrodytų nežymus, tačiau biurokratinių procedūrų įtaka galutinei buto pardavimo kainai gana solidi. Pavyzdžiui, statybų leidimo išdavimui užsitęsus vienais metais ilgiau, nei buvo numatyta, vidutinio 50 m<sup>2</sup> ploto buto galutinė kaina padidėtų 4 700 Eur. Dveji pradėsti metai (arba 8 metiniai ketvirčiai) pirkėjui butą pabrangintų net 9 400 Eur. Taigi, jeigu projekto vystymo pradžioje tokio buto su daline apdaila vertė sudarė 175 000 Eur, o statybų leidimo išdavimas užsitęsė dvejais metais ilgiau, nei buvo numatyta, galutinė buto pardavimo kaina padidėtų iki 184 400 Eur (12 pav.).

Atlikti skaičiavimai apima biurokratinių procedūrų vilkinimą etape nuo projektinių

#### AUGANČIŲ FINANSAVIMO IR STATYBŲ KAŠTŲ ĮTAKA BUTO m<sup>2</sup> PARDAVIMO KAINAI (už pradėstą ketvirtį dėl biurokratinių procedūrų)



11 pav. Biurokratinių procedūrų įtaka butų pardavimo kainai

pasiūlymų pritarimo iki statybų leidimo išdavimo. Tačiau projekto vystymas prasideda nuo žemės sklypo įsigijimo iki statybų užbaigimo. Valstybės institucijos atlieka svarbų vaidmenį visame procese: pradedant nuo teritorijų planavimo procesų, kurių trukmė skaičiuojama metais, baigiant statybų baigtumo įforminimu, kuris ypač dažnai užsitęsia ilgiau, nei tai numatyta teisės aktuose. Visų šių procedūrų vėlavimo visuma plėtotojui kainuoja laiką, dėl kurio **auga finansavimo ir statybų kaštai, o pirkėjui – galutinė būsto kaina**. Vystant projektus centrinėje Vilniaus dalyje, biurokratinės procedūros dažnu atveju užtrunka netgi ilgiau nei dvejus metus dėl vis atsirandančių paveldosaugos ir kitų papildomų teritorijų reglamentavimo reikalavimų, todėl ilgesnių derinimo procedūrų įtaka butų pardavimo kainoms gali būti dar didesnė.

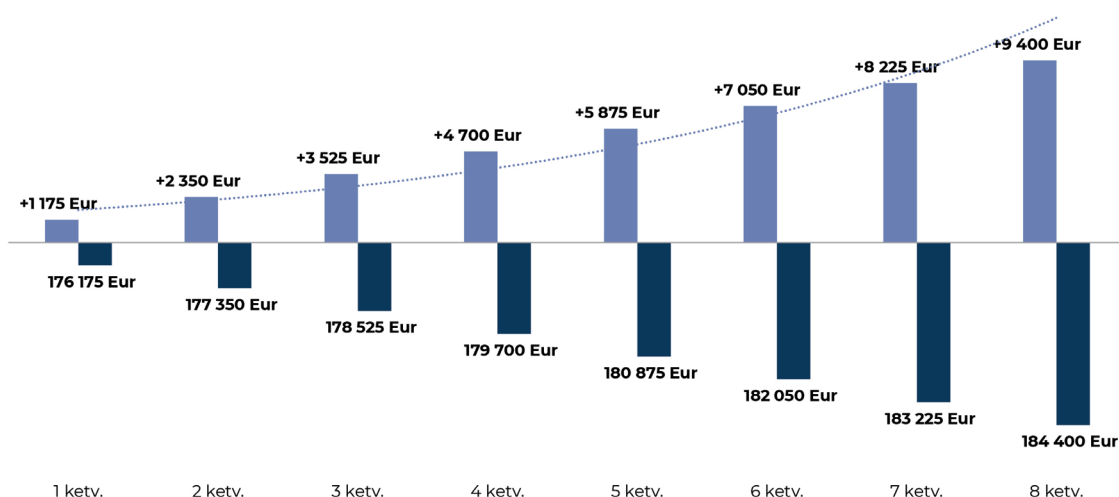
Anksčiau minimi skaičiavimai neapima dar vienos svarbios dedamosios – į statybų savi kainą neįskaičiuojamos operacinės plėtojančiosios įmonės sąnaudos (administracinės, darbo vietų išlaikymo ir pan.). Jos visiškai ar iš dalies perkeliama į galutinę pardavimo kainą pirkėjui.

Vystant projektus, šalia užsitęsusių biurokratinių procedūrų plėtotojams tenka susidurti ir su rimtesniais iššūkiais – reikšmingą įtaką būsto plėtrai darančiais teisės aktų pokyčiais. Vienas aktualiausių ir labiausiai diskutuojamų – nuo šių metų įsigaliojęs LR Statybos įstatymo pakeitimas, susijęs su naujų būstų įsigijimu bei gyvenamųjų pastatų statybos užbaigimu. Įstatymo pakeitimas numato, kad naują būstą galima įsigyti tik visiškai (100 %) baigtame statyti pastate. Kol kas sunku vertinti tokių pakeitimų įtaką, tačiau pirmus ženklus, kaip tai paveiks būsto rinką, bus galima išvysti jau kitų metų pradžioje.

Akivaizdu, kad su būsto plėtra susijusių teisės aktų pasikeitimai Lietuvoje yra dažni ir sudėtingi, neapimantys jų tiesioginio poveikio būsto prieinamumui analizės ir sudarantys didelę dalį vystomų projektų išlaidų. Taigi, siekiant sumažinti biurokratinius užmojus, labai svarbu plėsti viešojo ir privataus sektoriaus partnerystę, ieškant sprendimų, kaip Lietuvoje pagerinti būsto įperkumą ir prieinamumą.

### AUGANČIŲ FINANSAVIMO IR STATYBŲ KAŠTŲ ĮTAKA GALUTINEI BUTO PARDAVIMO KAINAI

(už pradelstą ketvirtį dėl biurokratinių procedūrų)



Pastaba: įtaka skaičiuojama vidutiniam 50 kv. m. ploto, 175 000 Eur vertės butui su daline apdaila

12 pav. Biurokratinių procedūrų įtaka butų pardavimo kainai

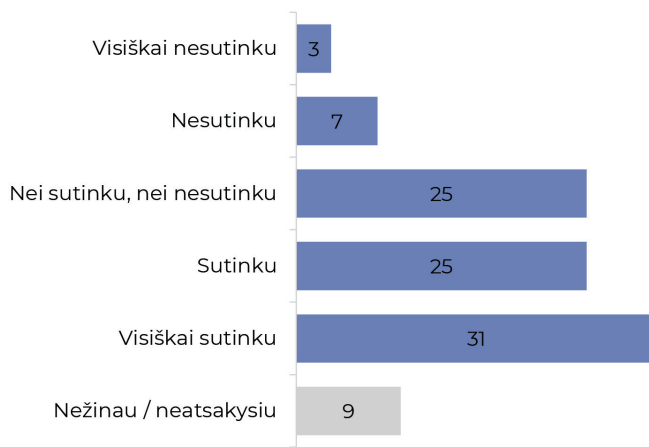
# 03



## VISUOMENĖS POŽIŪRIS Į BŪSTO ĮPERKAMUMĄ LIETUVOJE

2023 metų vasarą pristatytoje EBPO ekspertų studijoje „Politinės priemonės būsto prieinamumui Lietuvoje užtikrinti“ pabrėžiama, kad vidutinis lietuvis už būstą moka per daug, didelė dalis gyventojų negali įpirkti tinkamo būsto, o daugiau nei pusė žmonių gyvena prastos kokybės energiškai neefektyviuose būstuose. 2024 metų kovo–balandžio mėnesiais „Spinter tyrimų“ atlikta gyventojų nuomonės apklausa, kurią inicijavo Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (LNTPA), rodo, kad du trečdaliai Lietuvos gyventojų mano, kad Vyriausybės vykdoma būsto politika nėra efektyvi ir tikslinga. Tyrimo metu buvo apklausta 1 019 šalies gyventojų. Toliau pateikiama apklausoje dalyvavusių respondentų nuomonė apie būsto prieinamumą ir įperkamumą Lietuvoje.





## PRIEINAMO BŪSTO PASIŪLOS TRŪKUMAS

Daugiau nei pusė visų apklaustųjų mano, kad jų gyvenamajame mieste ar rajone trūksta būstų už prieinamą kainą. Vos 10 % gyventojų galvoja, jog įperkamus būstų pakanka, o ketvirtadalis gyventojų neturi nuomonės dėl prieinamo būsto pasiūlos.

13 pav. Kiek sutinkate su šiuo teiginiu: „Mano mieste / rajone trūksta būsto už prieinamą kainą“? Įvertinkite skalėje nuo 1 iki 5, kur 1 reiškia „visiškai nesutinku“, o 5 – „visiškai sutinku“.

Respondentų skaičius – 1 019; amžius – 18+

## DIDŽIAUSIĄ SUSIRŪPINIMĄ KELIANTYS ASPEKTAI

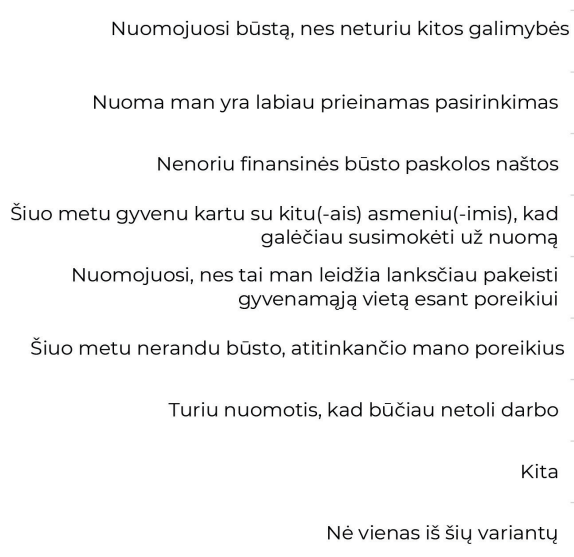
Būsto įperkamumo, nuomos bei paskolos aspektai didžiausią nerimą kelia 18–35 metų amžiaus gyventojams. 46 metų ir vyresniems respondentams didesnę susirūpinimą kelia karo grėsmė bei pragyvenimo išlaidos, o vyresni nei 56 metų apklaustos dalyviai labiausiai jaudinasi dėl sveikatos priežiūros sistemos. Tarp apklaustųjų didesnę dalis vyrų akcentuoja ekonominių problemų svarbą.



14 pav. Kurie iš toliau išvardytų dalykų šiuo metu Jums kelia didžiausią susirūpinimą?

Respondentų skaičius – 1 019; amžius – 18+.

Galimi keli atsakymai; suma viršija 100 proc.



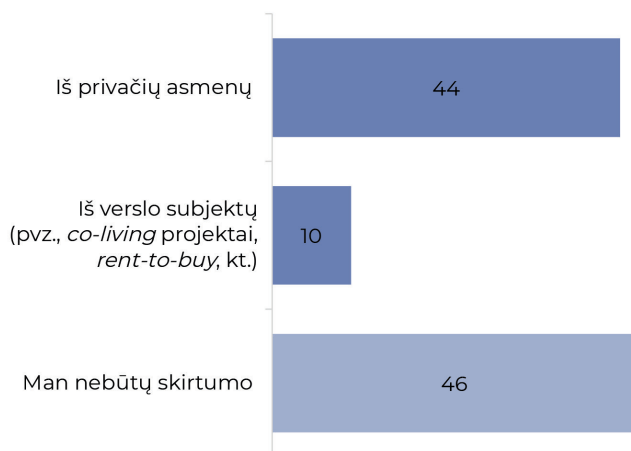
## BŪSTO NUOMOS PRIEŽASTYS

Net du trečdaliai apklaustų nuomininkų šiuo metu nuomojasi būstą, nes neturi kitos galimybės. 16 % respondentų gyvena su kitais asmenimis tam, kad galėtų susimokėti už nuomą. Tokia pat dalis nuomininkų renkasi būsto nuomą dėl lankstesnės galimybės pakeisti gyvenamąją vietą.

15 pav. Dėl kokių priežasčių šiuo metu nuomodate būstą, kuriame gyvenate?

Respondentų skaičius – 155; nuomojamame būste gyvenantys respondentai.

Galimi keli atsakymai; suma viršija 100 proc.

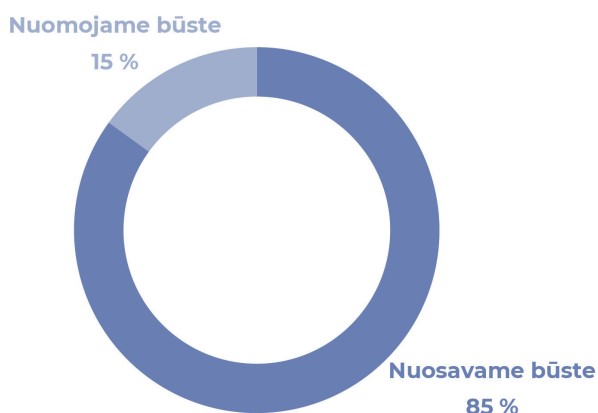


## NUOMOJAMŲ OBJEKTŲ PATRAUKLUMO PALYGINIMAS

Vertinant verslo ir privačių subjektų nuomojamų objektų patrauklumą nustatyta, jog 44 % apklaustų nuomininkų būtų labiau linkę nuomotis būstą iš privačių asmenų, o 46 % nuomininkų tvirtina, kad nuomos pasiūlos šaltinis jiems neturi didelės reikšmės.

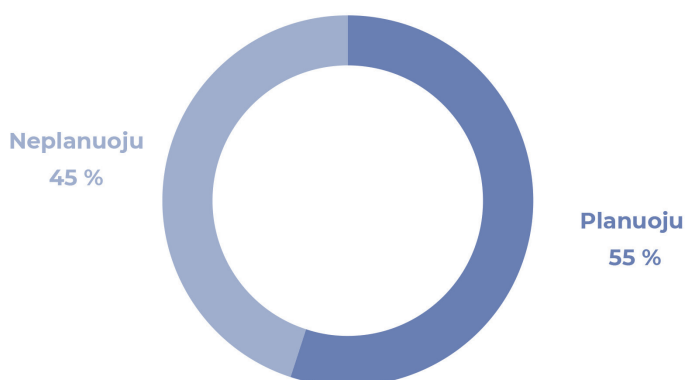
16 pav. Esant vienodoms sąlygoms, labiau būtumėte linkę nuomotis.

Respondentų skaičius – 155; nuomojamame būste gyvenantys respondentai



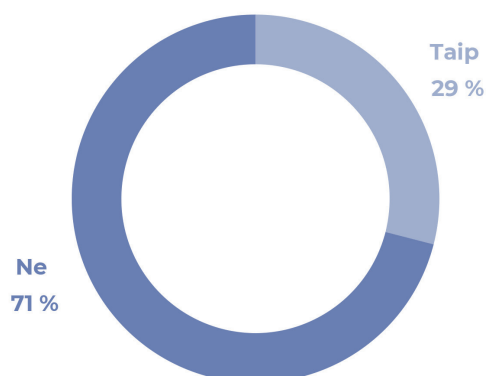
17 pav. Kokiame būste gyvenate?

Respondentų skaičius – 1 019; amžius – 18+



18 pav. Ar per artimiausius 2 metus planuojate įsigyti nuosavą būstą?

Respondentų skaičius – 155; nuomojamame būste gyvenantys respondentai



19 pav. Kaip galvojate, ar Lietuvos Vyriausybė, vykdo tikslingą būsto politiką, užtikrinančią pakankamą būsto pasiūlą gyventojams?

Respondentų skaičius – 1 019; amžius – 18+

## GYVENAMOJO BŪSTO TIPAS

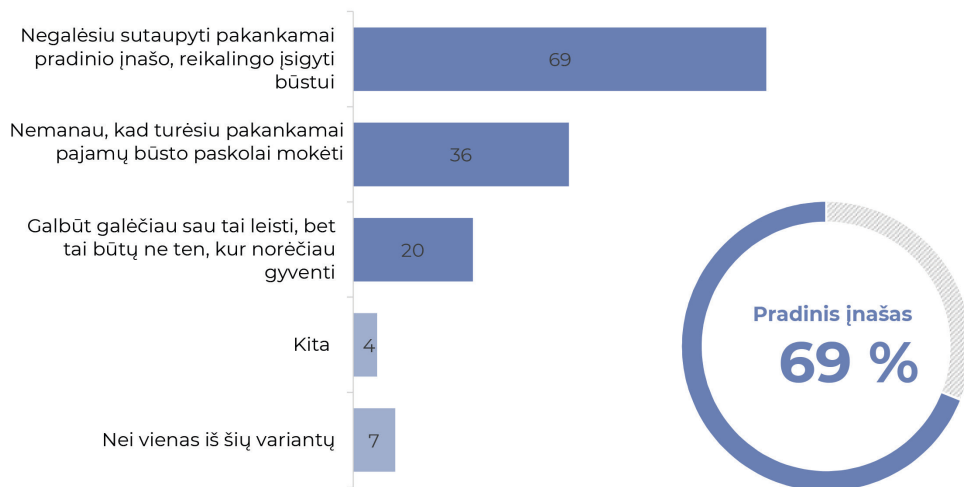
85 % apklaustųjų nurodė, kad gyvena jiems nuosavybės teise priklausančiame būste. Verta paminėti, jog, EBPO duomenimis, nuosavo būsto dalis Lietuvoje sudaro apie 90 % ir yra didžiausia tarp organizacijos narių. Apklauso duomenimis, Vilniuje ir Kaune nuomojamame būste dažniau gyvena 18–25 metų amžiaus moterys.

## PLANAI ĮSIGYTI NUOSAVĄ BŪSTĄ

Daugiau nei pusė apklaustų respondentų, gyvenančių nuomojamame būste, per artimiausius dvejus metus planuoja įsigyti nuosavą būstą. Apklauso duomenimis, 42 % Vilniuje gyvenančių nuomininkų dvejų metų laikotarpiu įsigyti nuosavo būsto nesirengia.

## LIETUVOS VYRIAUSYBĖS BŪSTO POLITIKOS VERTINIMAS

Du trečdaliai apklaustųjų Lietuvos gyventojų, vertinant tiek pagal miestą, lytį ar amžių, vienareikšmiškai pritaria, kad Vyriausybės vykdoma būsto politika yra netikslinga ir neužtikrina gyventojams prieinamo būsto pasiūlos.



## PRIEŽASTYS NEĮSIGYTI BŪSTO

Iš 70 apklaustų respondentų, gyvenančių nuomojamame būste, 48 per artimiausius dvejus neplanuoja įsigyti nuosavo būsto, nes neišgalės sutaupyti pradinio įnašo sumos, reikiamos būstui įsigyti. 62 % Vilniuje gyvenančių nuomininkų pradinio įnašo priežastį įvardija kaip didžiausią kliūtį būstui įsigyti.

20 pav. Dėl kokių priežasčių manote, kad per artimiausius 2 metus negalėsite įsigyti būsto?

Respondentų skaičius – 70; nuomojamame būste gyvenantys ir neplanuojantys jo pirkti respondentai. Galimi keli atsakymai; suma viršija 100 proc.



## VEIKSMAI, LEISIANČYS PADIDINTI BŪSTŲ PASIŪLĄ

46 % apklausos dalyvių mano, kad Vyriausybė turėtų skatinti plėtojus statyti daugiau municipalinių būstų už prieinamą kainą pagrindinių sričių darbuotojams, pvz., slaugytojams, policininkams ir mokytojams, kad šie galėtų gyventi šalia darbo. Didesnė dalis respondentų, pasirinkusių municipalinio būsto alternatyvą, yra vyrai.

21 pav. Kokių veiksmų turėtų imtis Lietuvos Vyriausybė, kad pagerintų būsto pasiūlą?

Respondentų skaičius – 1 019; amžius – 18+.

Galimi keli atsakymai; suma viršija 100 proc.

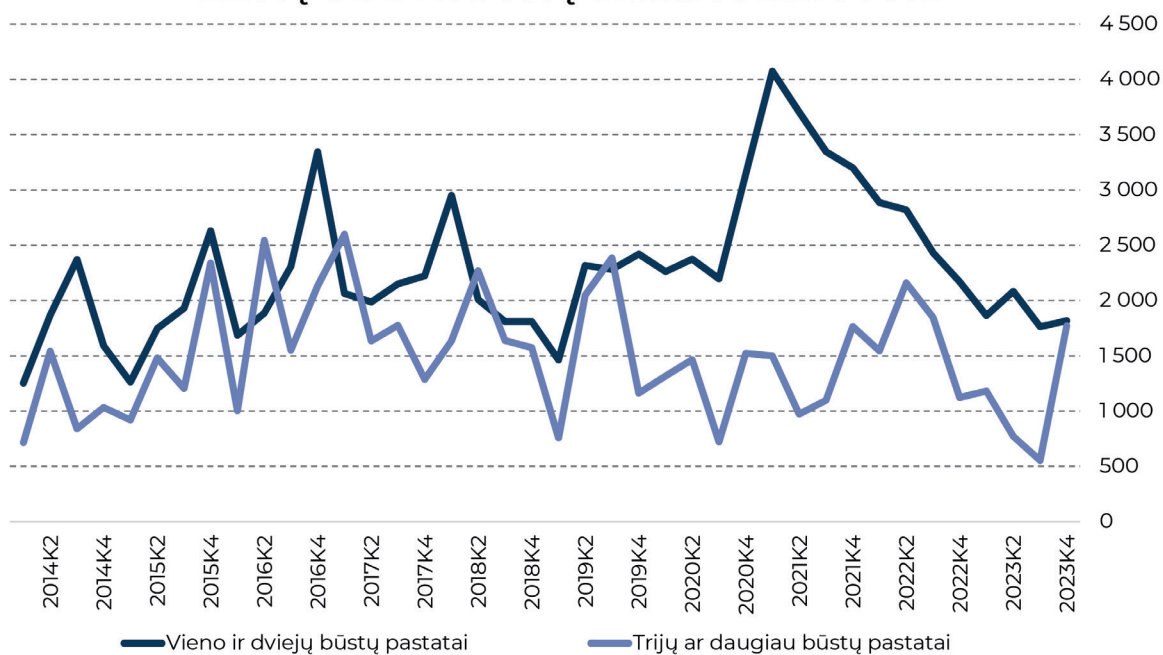
# BŪSTO RINKOS APŽVALGA

## 4.1 Naujų butų plėtra ir jų realizacijos apimtys

Remiantis Valstybės duomenų agentūros (VDA) duomenimis, 2023 metais Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo išduodama 360 statybų leidimų trijų ir daugiau būstų pastatų statyboms – tai yra net 36 % mažiau, lyginant su 2022-aisiais, kai vidutiniškai per mėnesį buvo išduodama apie 560 statybų leidimų. Individualiųjų namų statyboms tais pačiais metais per mėnesį vidutiniškai buvo išduodama 630 statybų leidimų, arba 27 % mažiau nei 2022 metais (vidutiniškai per mėnesį buvo išduodama 860 statybų leidimų) (22 pav.).

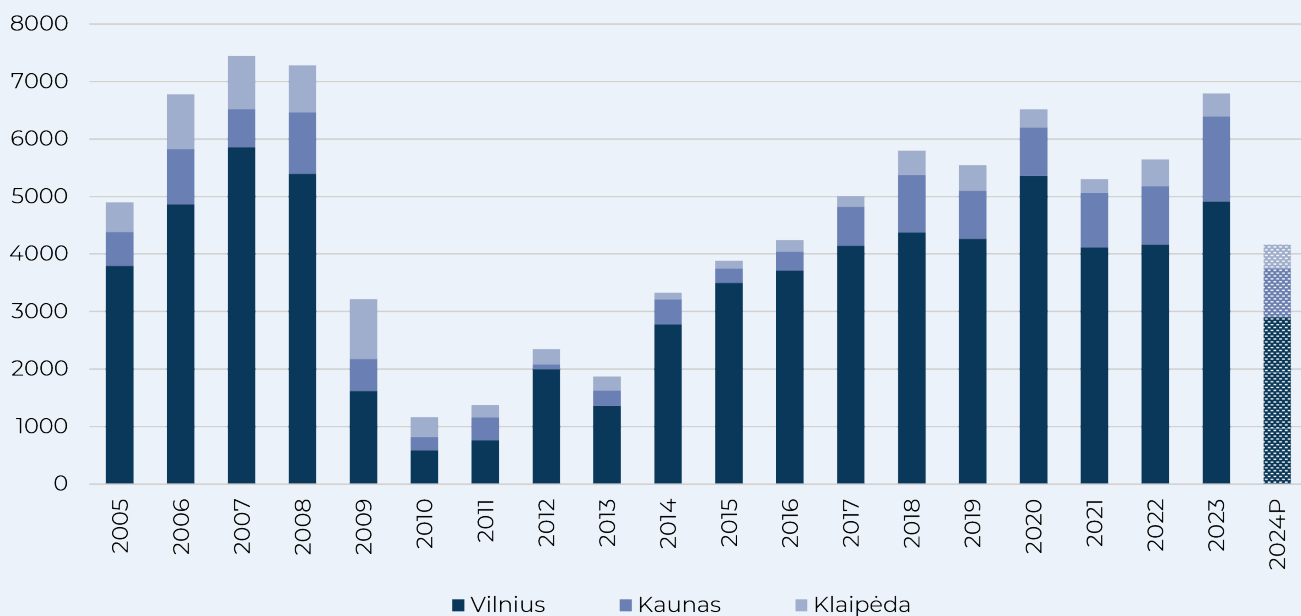
Sumažėjęs išduodamų statybos leidimų skaičius rodo ir statybų apimčių mažėjimą. Per 2023 metus Lietuvoje pradėtos 5 100 naujų trijų ar daugiau būstų pastatų statybos. Lyginant su 2022 metais, kai per metus buvo pradėti statyti 8 800 nauji trijų ir daugiau būstų pastatai, pernai šio tipo pastatų statybos apimtys susitraukė 42 %. Pradėtų statyti individualiųjų (vieno ir dviejų būstų) namų skaičius 2023-aisiais nežymiai viršijo 5 700 ribą – 26 % mažiau, palyginti su 2022 metais (pradėtos beveik 7 700 statybos).

## LEISTŲ STATYTI BŪSTŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



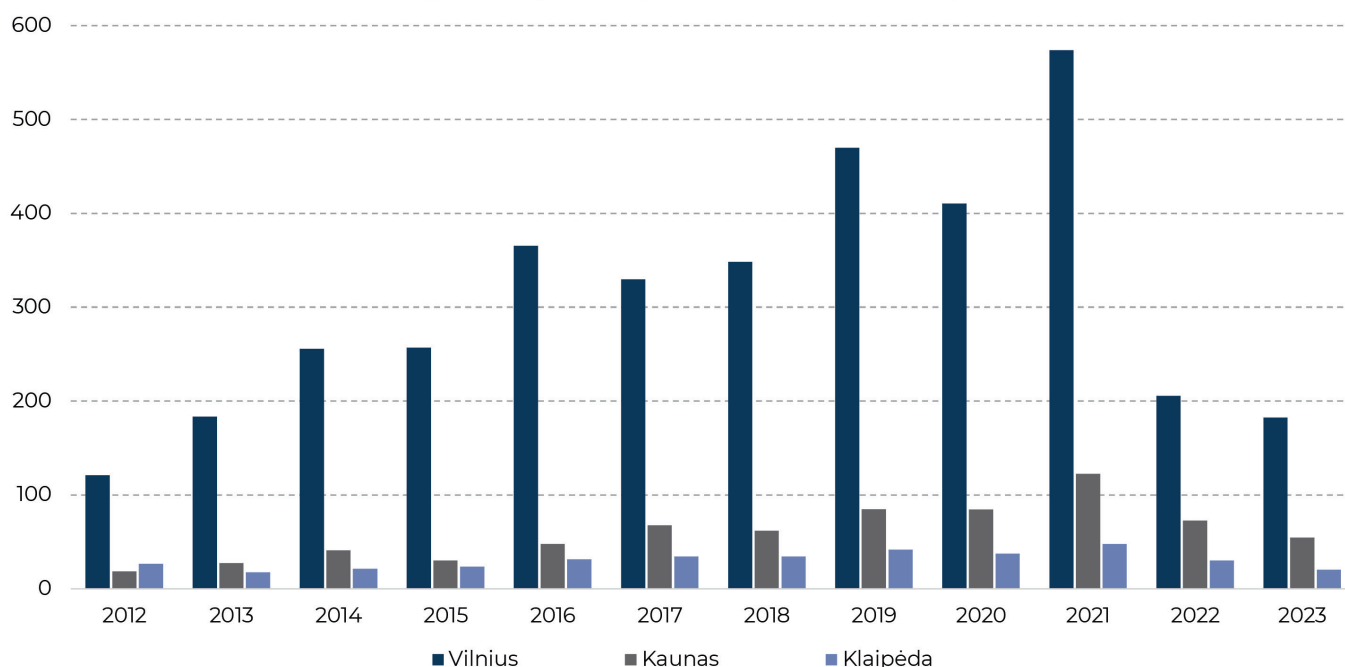
22 pav. Leistų ir pradėtų statyti būstų skaičius Lietuvoje. (Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra)

## PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (parduoti statomuose daugiabučiuose)



23 pav. Pastatytų naujų butų skaičius. (Šaltinis: „Ober-Haus“)

## PARDUOTŲ / REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS (pirminėje rinkoje / mėnesinis vidurkis)



24 pav. Realizuotų naujos statybos butų skaičius. (Šaltinis: „Ober-Haus“)

„Ober-Haus“ duomenimis, 2023 metais trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje) plėtotojai daugiabučiuose parduoti pastatė daugiau nei 6 800 naujų butų (23 pav.). Pastarųjų dešimties metų laikotarpiu tai yra aukščiausias rodiklis. Paskutinį kartą panašus faktiškai pastatytų naujų butų skaičius užfiksuotas 2020 metais, kai parduoti buvo pastatyta per 6 500 naujų butų.

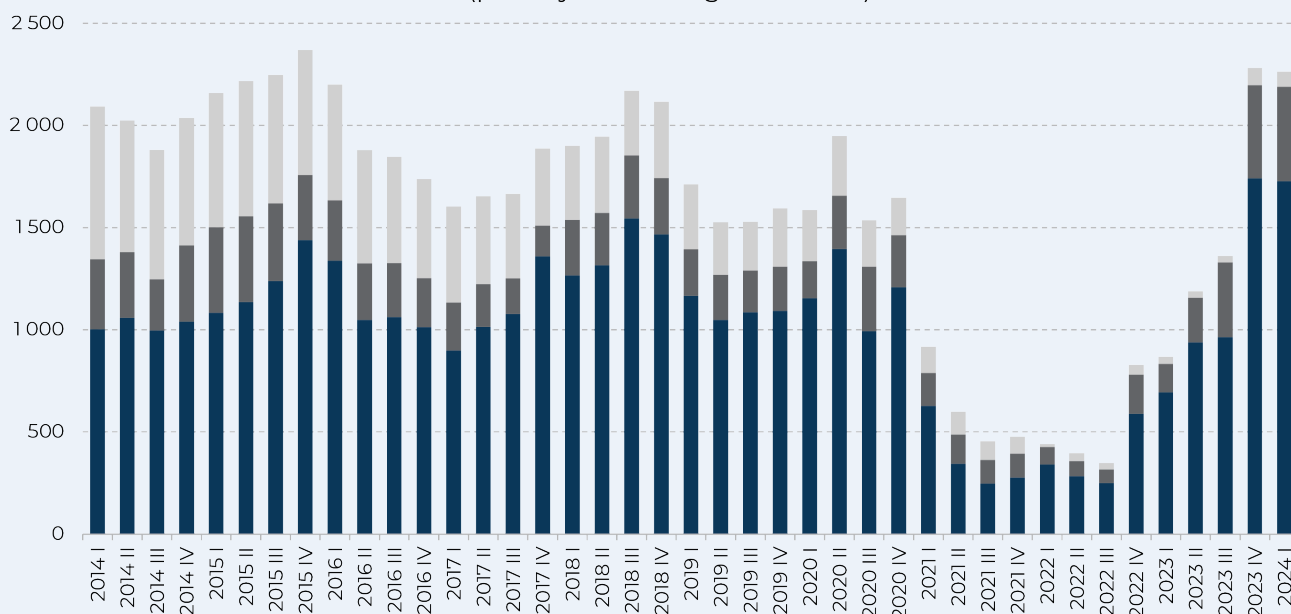
Žiūrint į miestus atskirai, 2023 metais Vilniuje plėtotojai naujų butų pasiūlą papildė 4 915 butų, arba 18 % daugiau nei 2022-aisiais. Čia pirkėjai galėjo rinktis iš 52-iejų skirtingų daugiabučių projektų, įskaitant ir tęstinius projektų etapus. Kaune 2023 metais plėtotojai daugiabučiuose parduoti pastatė istoriškai daugiausia naujų butų – 1 479 butus, arba net 45 % daugiau nei 2022-aisiais. Įskaitant ir tęstinius projektus, Kauno naujų butų rinkoje pirkėjai galėjo kurtis 31-ame skirtingame objekte. Tuo tarpu Klaipėdoje naujų butų pasiūla ir toliau išliko gana kukli. 2023 metais Klaipėdoje plėtotojai daugiabučiuose parduoti pastatė 402 butus, arba 14 % mažiau nei 2022-aisiais. Tada

šiam mieste buvo pastatyta daugiausia naujų butų (466) per pastaruosius 14 metų.

Nepaisant išaugusio statybų masto 2023-aisiais, pastaruosius dvejus metus pirminėje butų rinkoje matome rekordiškai žemas realizuotų butų apimtis. Mažėjantis pardavimas, išaugusios palūkanų normos bei suprastėjusios projektų finansavimo sąlygos privertė plėtotojus sulėtinti ir plėtros tempus. Dalies anksčiau suplanuotų projektų vystymas yra atidedamas arba vykdomas tik gerai įvertinus esamą rinkos ir ekonominę situaciją. „Ober-Haus“ specialistai, 2024-ųjų pradžioje įvertinę Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje vykstančias daugiabučių statybas, prognozuoja, kad 2024 metais iš viso šiuose miestuose planuojama baigti statyti apie 4 170 naujų butų, t. y. faktiškai butų turėtų būti pastatyta 39 % mažiau nei 2023-aisiais.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2022 metais Vilniaus pirminėje butų rinkoje pardavimas smuko 64 % – iki 2 468 butų, lyginant su 2021 metais, kai buvo parduoti 6 887 nauji butai (24 pav.). 2023 metais realizacijos apimtys

## NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI (pastatytuose daugiabučiuose)



25 pav. Pastatytų laisvų butų skaičius. (Šaltinis: „Ober-Haus“)

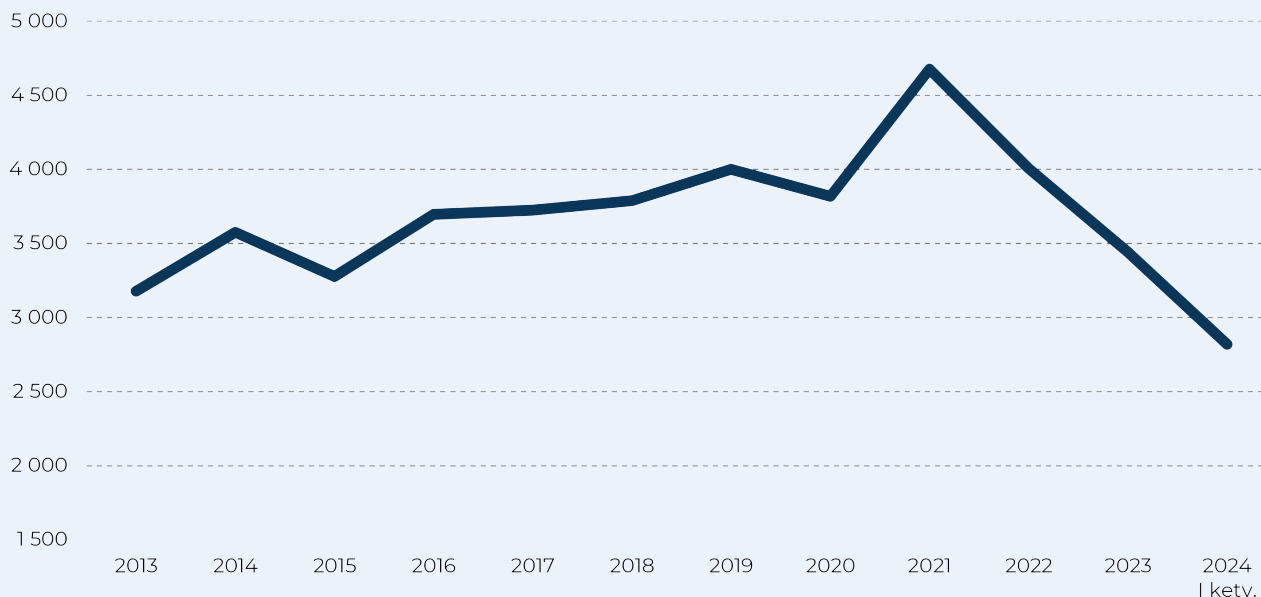
sumažėjo 11 %, palyginti su 2022 metais, kai per metus pirminėje rinkoje buvo parduota 2 190 butų (vidutiniškai 183 butai per mėnesį) naujos statybos objektuose. Bendras aktyvumas šiame segmente Vilniuje sugrįžo į 2013-ųjų lygį. Tuo tarpu Kaune, lyginant su Vilniumi, buvo regimas šiek tiek menkesnis pirminės rinkos aktyvumo sumažėjimas. Čia 2022 metais pirminėje butų rinkoje parduoti 875 nauji butai, arba 40 % mažiau nei 2021 metais. Pernai nustatytos 25 % mažesnės naujų butų realizacijos apimtys, lyginant su 2022-aisiais. 2023 metais vidutiniškai per mėnesį Kaune buvo parduodama apie 73 naujus butus. Pastarąjį kartą panašios tendencijos Kaune vyravo 2016–2017 metais. 2022-aisiais Klaipėdos pirminėje butų rinkoje buvo parduoti 362 butai, arba 37 % mažiau, lyginant su 2021 metais. Praėjusiais metais realizacijos apimtys susitraukė dar labiau: per metus Klaipėdoje parduoti 245 nauji butai,

arba 32 % mažiau nei 2022-aisiais. Bendras aktyvumas Klaipėdos pirminėje butų rinkoje grįžo į 2014-ųjų lygį. O suprastėję gyventojų lūkesčiai 2023 metais lėmė dar mažesnius pardavimo mastus. Žvelgiant į 2023 metų realizacijos apimčių dinamiką, pastebimi suprastėję gyventojų lūkesčiai dėl nekilnojamojo turto rinkos perspektyvų. Jie kardinaliai pakeitė situaciją pirminėje būsto rinkoje.

Nuo 2022-ųjų sumažėjus paklausai, kartu regimas jau pastatytų ir neparduotų („sandėlio“) butų skaičiaus augimas. „Ober-Haus“ duomenimis, 2024 metų pirmąjį ketvirtį Vilniuje buvo siūloma daugiau nei 1 700 naujų butų pastatytuose daugiabučiuose, arba 2,5 karto daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus (25 pav.). Tuo tarpu Kaune fiksuojama daugiau nei 3 kartus didesnė, o Klaipėdoje 2 kartus didesnė tokių butų pasiūla, lyginant su 2023 metų pirmuoju ketvirčiu. Šiuose



## PARDUOTŲ BŪSTŲ (BUTŲ IR NAMŲ) SKAIČIUS LIETUVOJE (laikotarpio mėnesio vidurkis)



26 pav. Būsto sandorių skaičius. (Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai)

miestuose pirminėje butų rinkoje jau pastatytuose daugiabučiuose yra siūloma įsigyti atitinkamai 460 ir 74 naujus butus. Taip pat verta paminėti, kad nuo 2023 metų ketvirtą ketvirčio pabaigos bendras neparduotų naujos statybos butų skaičius Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje yra didžiausias nuo 2015 metų.

Pastatytų ir neparduotų butų skaičius geriausiai parodo plėtotojų streso lygį, nes lėšos į projektus jau yra įdėtos, tačiau jos, nepardavus būsto, nesugrįžta. Dar daugiau – skolinto kapitalo dalimi (tokių yra absoliuti dauguma) statyti NT projektai yra dar jautresni investicijų grąžos vėlavimui. „Ober-Haus“ duomenimis, skolinto kapitalo kaštai įprastuose būsto projektuose sudaro apie 10–15 % metinių palūkanų. Tai ypač aktualu finansiškai silpniesiems plėtojams, kuriems reguliarus pinigų srautas yra kritiškai svarbus. O finansiškai stipresni plėtotėjai gali sau leisti būstą pardavinėti ilgiau, nekoreguodami nustatytos kainodaros.

## 4.2 Būsto rinkos aktyvumas

VĮ Registrų centro duomenimis, 2021-aisiais, kai buvo fiksuojamas rekordinis įregistruotų būsto sandorių skaičius, per metus Lietuvoje buvo sudaryta daugiau nei 56 000 būsto (butų ir namų) sandorių (26 pav.). Vidutiniškai per mėnesį minėtais metais buvo sudaroma apie 4 680 būsto sandorių. Pastaruosius kelerius metus regimas bendras įregistruotų būsto sandorių skaičiaus mažėjimas. 2023 metais vidutiniškai per mėnesį Lietuvoje buvo sudaroma 3 440 būsto sandorių, arba 26 % mažiau, lyginant su rekordiniais 2021-aisiais, ir 14 % mažiau nei 2022 metais. 2024 metų pirmąjį ketvirtį būsto sandorių mėnesio vidurkis nesiekė 3 000 sandorių ribos. Pirmąjį šių metų ketvirtį vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 2 800 būsto

sandorių, arba 15 % mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2023 metais.

Žiūrėdami į butų sandorių pasiskirstymą Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje, matome, kad nuo 2015 iki 2019 metų įregistruotų butų sandorių skaičius Kaune ir Klaipėdoje kasmet augo. Vilniuje būsto sandorių skaičius nežymiai sumažėjo tik 2017 metais (27 pav.).

2020 metais šalį apėmus COVID-19 pandemijai, butų sandorių skaičius Vilniaus mieste susitraukė 4 %, lyginant su 2019 metais (2019-aisiais vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 1 020 sandorių, o 2020 metais – 980 butų sandorių). Kaune pandemijos metais fiksuojamas 6 % butų sandorių sumažėjimas. Čia 2019 metais vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 440 sandorių, o 2020-aisiais butų sandorių mėnesio vidurkis siekė 410. Didžiausias butų sandorių nuosmukis 2020 metais buvo juntamas Klaipėdos mieste. 2020-aisiais Klaipėdoje butų sando-

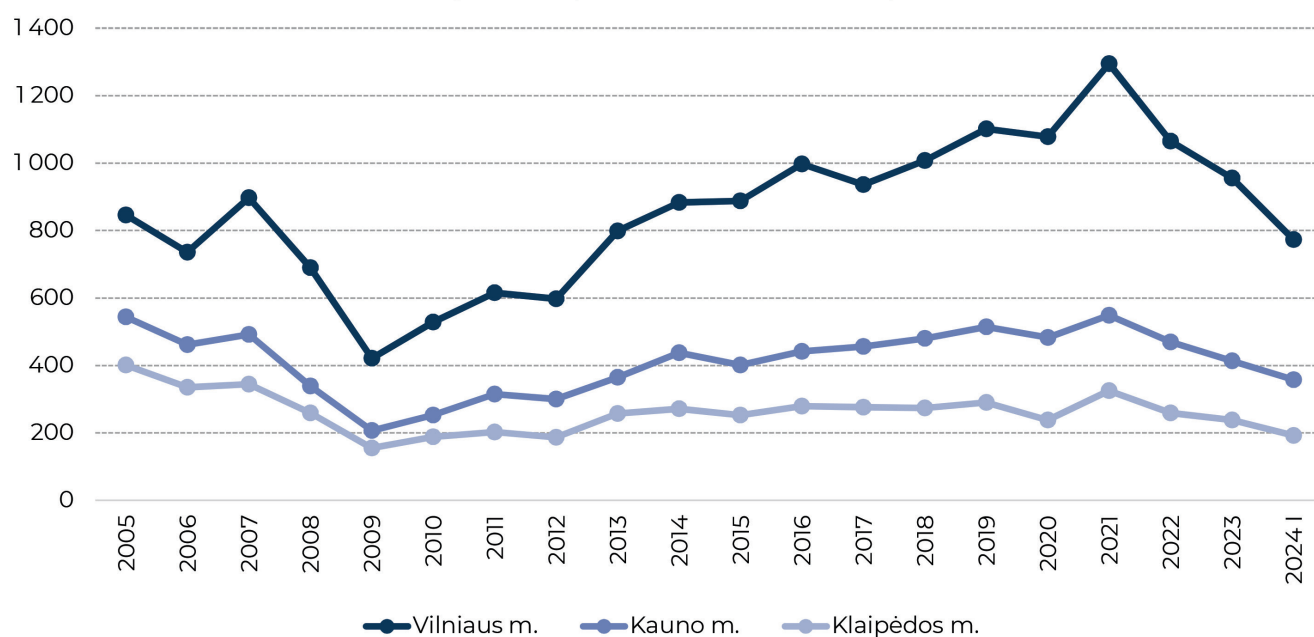
rių sudaryta 18 % mažiau, lyginant su 2019 metais (2019-aisiais vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 270 sandorių, o 2020-aisiais sandorių mėnesio vidurkis sumažėjo iki 224 sandorių).

2021 metais rinkos aktyvumui mušant rekordus, Vilniuje įregistruotas rekordinis butų sandorių skaičius – 14 080. Kaune tais pačiais metais sudaryta beveik 5 500 butų sandorių. Pastarąjį kartą didesnis įregistruotų butų sandorių skaičius užfiksuotas 2005 metais (5 663 butų sandoriai). Klaipėdoje 2021 metais įregistruota 3 580 butų sandorių. Daugiau butų sandorių pastarąjį kartą Klaipėdoje buvo sudaroma 2005–2007 metų laikotarpiu.

Nuo 2022 metų prislopus rinkos aktyvumui, atitinkamai matome ir gerokai sumažėjusias butų sandorių apimtis. 2023 metais Vilniaus mieste vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 890 butų sandorių, arba 24 % mažiau nei 2021 metais. Kauno mieste 2023-aisiais

## PARDUOTŲ BUTŲ IR NAMŲ SKAIČIUS DIDŽIUOSIUOSE LIETUVOS MIESTUOSE

(laikotarpio mėnesio vidurkis)



27 pav. Būsto sandorių skaičius. (Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai)

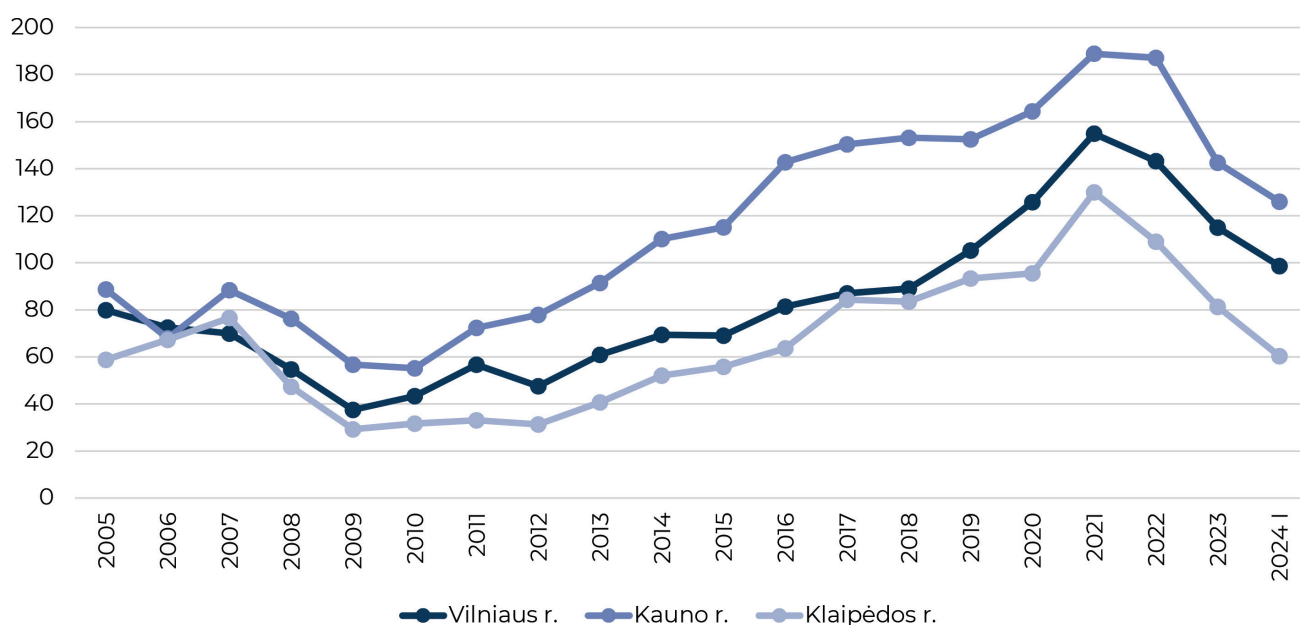
butų sandorių mėnesio vidurkis siekė 360, o tai yra 21 % mažiau už 2021 metų mėnesio vidurkį (beveik 460 sandorių) ir 9 % mažiau už 2022-ųjų vidurkį (beveik 395 sandoriai). Klaipėdoje 2023 metais vidutiniškai per mėnesį buvo sudaromi 225 butų sandoriai, arba 7 % mažiau, lyginant su 2022 metais (mėnesio vidurkis – 242 sandoriai) ir net 24 % mažiau, palyginti su 2021 metų mėnesio vidurkiu.

2024 metų pirmąjį ketvirtį Vilniuje vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma 715 butų sandorių, o tai yra beveik 20 % mažiau, lyginant su praėjusių metų butų sandorių mėnesio vidurkiu. Kaune 2024 metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai per mėnesį buvo įregistruota 315 butų sandorių, arba 24 % mažiau nei per tą patį laikotarpį 2023 metais. Klaipėdoje šių metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai per mėnesį buvo sudaryta 180 butų sandorių, kas yra 20 % mažiau, lyginant su 2023-ųjų butų sandorių mėnesio vidurkiu.

Namų sandoriai Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje sudaro nedidelę (6–12 %) dalį visų būsto sandorių miestuose. Šiame segmente Vilniuje 2023 metais buvo sudaryta 811 sandorių, arba 27 % mažiau nei vidutiniškai 2019–2023 metų laikotarpiu (5 metų vidurkis – 1 116 sandorių). Kauno mieste 2023 metais įregistruoti 643 namų sandoriai, arba 28 % mažiau, lyginant su 2019–2023 metų vidurkiu (892 namų sandoriai). Panašios tendencijos namų segmente vyrauja ir Klaipėdos mieste. Čia 2023-aisiais sudaryta 150 namų pirkimo–pardavimo sandorių, kas yra 30 % mažiau nei vidutiniškai 2019–2023 metų laikotarpiu (216 sandorių).

Analizuojant būsto rinkos aktyvumą Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos rajonų teritorijose, matyti, kad nuo 2007-ųjų kasmet daugiausia būsto sandorių buvo sudaroma Kauno rajone (28 pav.). Ypatingą jų gausą pasižymėjo 2021–2022 metai: šiuo laikotarpiu Kauno rajone per mėnesį vidutiniškai buvo sudaryta 190 būsto sandorių. 2023 metais jų žymiai sumažėjo.

### PARDUOTŲ BUTŲ IR NAMŲ SANDORIŲ SKAIČIUS DIDŽIŲJŲ LIETUVOS MIESTŲ RAJONUOSE (laikotarpio mėnesio vidurkis)



28 pav. Būsto sandorių skaičius. (Šaltinis: VĮ Registrų centras, „Ober-Haus“ skaičiavimai)

Kauno rajone praėjusiais metais vidutiniškai per mėnesį buvo įregistruoti 74 butų sandoriai, kas yra 13 % mažiau nei vidutiniškai per mėnesį 2022 metais (84 sandoriai). Namų segmente 2023 metais mėnesio sandorių vidurkis – beveik 70, arba 33 % mažiau, lyginant su 2022 metų mėnesio vidurkiu (103 sandoriai).

Vilniaus rajone 2021-aisiais, rinkos aktyvumui pasiekus savo piką, vidutiniškai per mėnesį buvo sudaromi 83 butų ir 54 namų sandoriai (iš viso 2021 metais būsto sandorių skaičius viršijo 1 800). 2022-aisiais namų segmente sandorių sumažėjo 25 %, o butų sandorių tais metais įregistruota 7 % daugiau nei 2021 metais. 2023 metais Vilniaus rajone fiksuojamas tiek butų tiek namų sandorių mažėjimas. Pernai vidutiniškai per mėnesį buvo sudaroma apie 70 butų sandorių ir 45 namų sandoriai, o tai yra atitinkamai 23 % ir 14 % mažiau nei 2022 metais.

Panašios tendencijos vyrauja ir Klaipėdos būsto rinkoje. Čia 2021 metais iš viso įregistruota daugiau nei 1 500 būsto sandorių (vidutiniškai per mėnesį 40 butų ir 90 namų sandorių). 2022 metais butų segmente buvo sudaryta 15 % mažiau sandorių, o namų segmente – 17 % mažiau sandorių nei 2021 metais. Dar labiau sandorių apimtis susitraukė 2023 metais. Pernai vidutiniškai per mėnesį buvo įregistruojami 26 namų sandoriai ir 56 butų sandoriai, o tai yra atitinkamai 23 % ir 27 % mažiau, palyginti su 2022 metais.

Visuose trijuose rajonuose būsto sandorių apimtys mažėjo ir 2024 pirmąjį ketvirtį. Vilniaus rajone pirmąjį šių metų ketvirtį sudaryta apie 300 būsto sandorių, o tai yra 14 % mažiau nei vidutiniškai per 2023-ųjų ketvirtį. Kauno rajone 2024 metų pirmąjį ketvirtį įregistruota 380 būsto sandorių, arba 11 % mažiau, lyginant su praėjusių metų ketvirčio vidurkiu. Klaipėdos rajone 2024 metų pirmąjį ketvirtį įregistruota 180 būsto sandorių, kas yra 26 % mažiau už 2023-ųjų ketvirčio vidurkį.

Remdamiesi VĮ Registrų centro ir „Ober-Haus“ duomenimis, galime teigti, kad pastaruosius dvejus metus būsto rinkoje sandorių skaičiaus metiniai pokyčiai didžiąją laiko dalį

laikosi neigiamoje zonoje, t. y. sandorių skaičius nuosekliai mažėja.

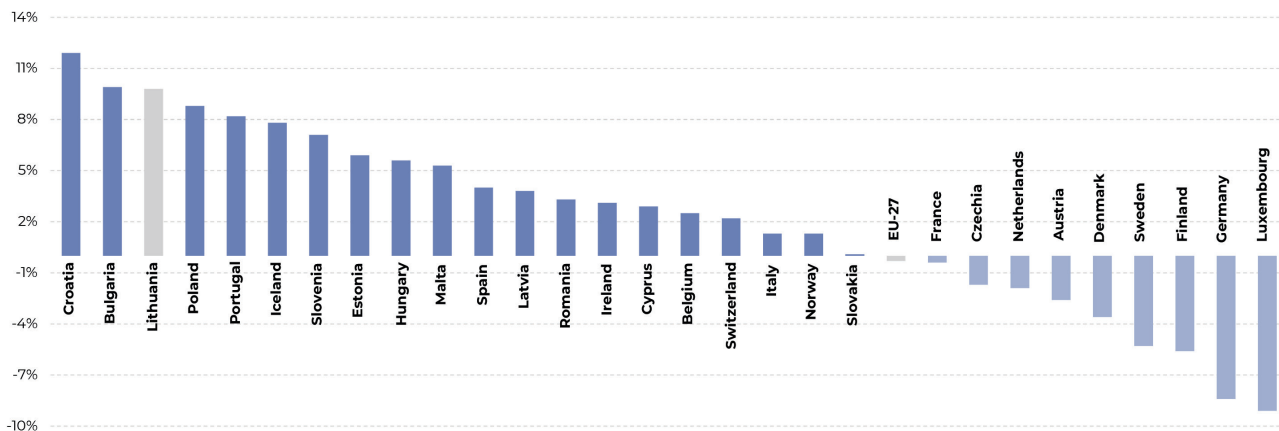
### 4.3 Darbo užmokestis ir būsto kainų pokyčiai

Pastarąjį dešimtmetį būsto pardavimo kainos kilo į viršų ir tik 2023 metais Europos Sąjungoje pirmą kartą pastebėtas būsto kainų kritimas. „Eurostat“ skelbiamo būsto pardavimo kainų indekso, fiksuojančio kainų pokyčius, duomenimis, 2023 metais Europos Sąjungoje per metus būsto pardavimo kainos nukrito 0,3 %. Žvelgiant į atskiras Europos valstybes, didžiausias metinis būsto pardavimo kainų smukimas pastebėtas Liuksemburge (–9,1 %), Vokietijoje (–8,4 %) bei Suomijoje (–5,6 %) ir Švedijoje (–5,3 %). Tuo tarpu būsto pardavimo kainos per metus labiausiai stiebėsi Kroatijoje, Bulgarijoje, Lietuvoje ir Lenkijoje, kur atitinkamai fiksuotas 11,9 %, 9,9 %, 9,8 % ir 8,8 % kainų augimas. Taigi, metinis būsto kainų augimas Lietuvoje 2023 metais buvo vienas didžiausių Europoje (29 pav.).

Šalia būsto pardavimo kainų kito ir kitas svarbus rodiklis, identifikuojantis įperkamumo lygį, – vidutinis darbo užmokestis. Remiantis „Eurostat“ duomenimis, 2023 metais Europos Sąjungoje asmuo per metus vidutiniškai į rankas uždirbo 28 217 Eur, arba 8 % daugiau nei 2022-aisiais. Žvelgiant į būsto pardavimo kainų ir vidutinio darbo užmokesčio pokyčių skirtumą, verta paminėti, kad 2015–2022 metų laikotarpiu Europos Sąjungoje būsto pardavimo kainų augimas buvo vidutiniškai 3 procentiniais punktais didesnis nei darbo užmokesčio (neto) augimas, t. y. būsto kainos augo sparčiau nei atlyginimai. 2023 metais sumažėjusios būstų kainos ir augantis darbo užmokestis įperkamumo kontekste rodytų santykinai gerėjančią situaciją, jei ne spartus būsto kainų kilimas bei rekordinė infliacija, lėmusi Europos Centrinio Banko palūkanų normų didinimą.

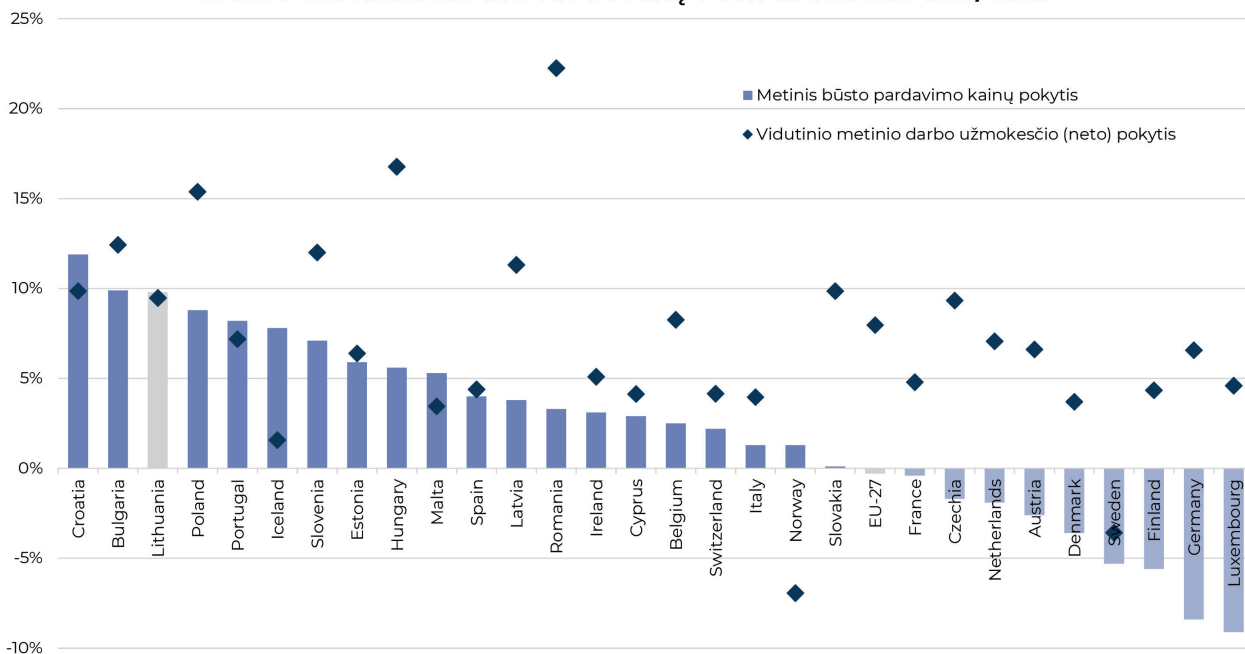
2023 metais Lietuvoje būsto pardavimo kainos ir darbo užmokestis augo lygiagrečiu tempu. „Eurostat“ duomenimis, praėjusiais

### METINIAI BŪSTO PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI EUROPOJE / 2023



29 pav. Būsto pardavimo kainų pokyčiai Europoje. (Šaltinis: „Eurostat“)

### DARBO UŽMOKESČIO IR BŪSTO KAINŲ POKYČIAI EUROPOJE / 2023

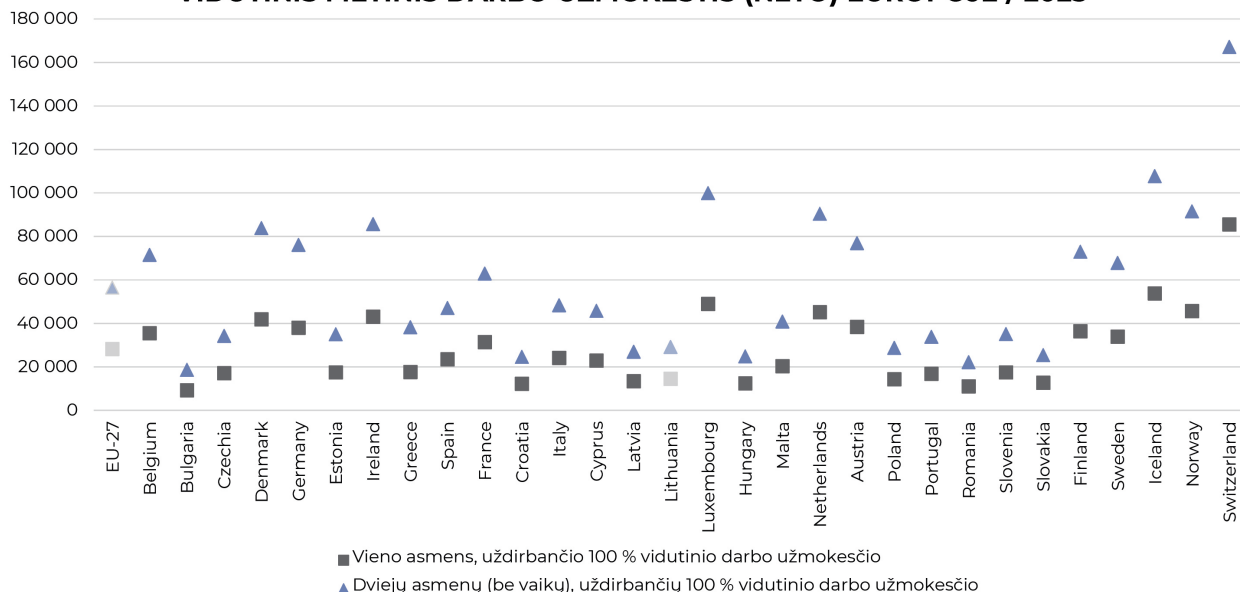


30 pav. Būsto pardavimo kainų ir darbo užmokesčio pokyčiai. (šaltinis: „Eurostat“, „Ober-Haus“ skaičiavimai)

metais Lietuvoje vidutinis asmens darbo užmokestis (neto) buvo 14 557 Eur, o tai 9,5 % daugiau, lyginant su 2022 metais (13 298 Eur). Didžiausiu metiniu būsto kainų augimu (11,9 %) pasižymėjusioje Kroatijoje 2023-aisiais vidutinis metinis atlyginimas į rankas siekė 12 330 Eur ir buvo 9,8 % didesnis nei 2022 metais (11 225 Eur). Taigi pernai Kroatijoje butų kainos didėjo sparčiau nei vidutinis darbo užmokestis (30 pav.).

Didžiausias vidutinio darbo užmokesčio (neto) metinis augimas 2023 metais užfiksuotas Rumunijoje – 22 %. Nors vidutinis metinis darbo užmokestis Rumunijoje augo 6,5 karto sparčiau nei būsto pardavimo kainos, šioje šalyje buvo vienas mažiausių vidutinių metinių darbo užmokesčių Europoje (2023 metais – 9 355 Eur). Mažiausias vidutinis metinis darbo užmokestis yra Bulgarijoje, čia 2023 metais vieno asmens metinio darbo

## VIDUTINIS METINIS DARBO UŽMOKESTIS (NETO) EUROPOJE / 2023



31 pav. Vidutinis metinis darbo užmokestis Europoje. (Šaltinis: „Eurostat“)

užmokesčio (neto) vidurkis siekė 9 355 Eur (31 pav.). Didžiausi atlyginimai mokami ypač išsivysčiusiose šalyse, pvz., Šveicarijoje. 2023 metais vieno asmens vidutinis metinis darbo užmokestis Šveicarijoje siekė 85 582 Eur. Pernai šioje šalyje būsto pardavimo kainos per metus pasistiebė vos 2,2 %, o vidutinis metinis darbo užmokestis ūgtelėjo 4 %. Kiek kitokia situacija matoma Norvegijoje – joje taip pat vyrauja vieni didžiausių atlyginimų Europoje. Čia 2023 metais vidutinis metinis darbo užmokestis buvo 45 798 Eur dydžio, t. y beveik 7 % mažesnis, palyginti su 2022 metais. Tuo tarpu būsto pardavimo kainos Norvegijoje per metus paaugo 1,3 %.

Žiūrint į atskirų valstybių vidutinį metinį darbo užmokestį, įdomu tai, kad 16-oje iš 27-ių Europos Sąjungos valstybių vidutinis metinis vieno asmens (uždirbančio 100 % vidutinio darbo užmokesčio) atlyginimas nesiekia Europos Sąjungos vidurkio (28 217 Eur). Lietuva patenka tarp 12-os valstybių, kurių vidutinis metinis darbo užmokestis nesiekia 20 000 Eur ribos.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis (VDA), metinis butų kainų augimo tempas Lietuvoje 2023 metais lėtėjo ir ketvirtąjį ketvirtį sudarė 8,6 % (32 pav.). Praėjusių metų

pabaigoje butų kainų augimas buvo 8,5 procentinio punkto mažesnis nei 2022 metų ketvirtąjį ketvirtį ir 4,5 procentinio punkto mažesnis nei 2023 metų pirmąjį ketvirtį.

Pagal Lietuvos banko pasikartojančių sanderių būsto kainų indeksą (PSBKI), fiksuojantį mažiausiai du kartus parduoto to paties būsto kainų pokyčius, 2024 metų kovo mėnesį butai Lietuvoje buvo 5,7 % brangesni nei prieš metus. Per pirmus tris šių metų mėnesius butų kainos Lietuvoje paaugo 1,8 %. Vilniuje metinis butų kainų augimo tempas 2024 metų kovo mėnesį, remiantis PSBKI, sudarė 6,6 %.

„Ober-Haus“ duomenimis, butų kainos penkiuose didžiausiuose Lietuvos miestuose (Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje) 2024 metų pirmąjį ketvirtį buvo 2,2 % didesnės nei prieš metus. Per metus butų kainos augo visuose šalies didmiesčiuose: Vilniuje – 1,9 %, Kaune – 2,7 %, Klaipėdoje – 3,8 %, Šiauliuose – 1,9 % ir Panevėžyje – 2,3 %.

2023 metais butų pardavimo kainos beveik nesikeitė. Jos iš esmės nekinta nuo 2021 metų pabaigos, kai buvo pasiekusios viršūnę. Tai rodo, kad 2021-ųjų pabaigoje sparčiai išaugusios butų pardavimo kainos vis dar laikosi aukštame lygyje. Pernai penkiuose didžio-

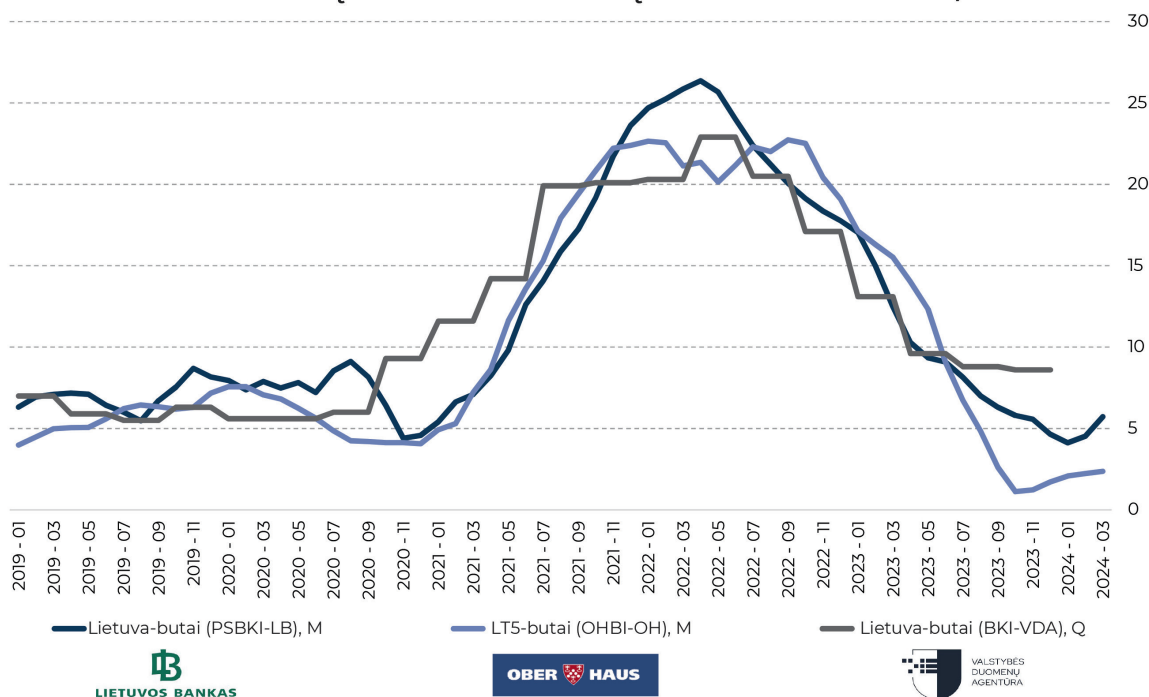
siuose šalies miestuose fiksuotas vidutinis metinis butų pardavimo kainų pokytis sudarė 8,2 %. Per pastarąjį dešimtmetį spartesnis vidutinis metinis butų kainų augimas šalies didmiesčiuose buvo pastebėtas 2021 metais (14,2 %) ir 2022-aisiais (21,5 %).

VDA duomenimis, didžiausias vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio (neto) metinis pokytis Lietuvoje užfiksuotas 2019 metais – 14,2 % (32 pav.). Sparčiausiai minėtais metais darbo užmokestis didėjo Kaune – 15,2 %, Vilniuje metinis pokytis sudarė 14,6 %. Vidutinis mėnesinis darbo užmokestis Lietuvoje 2023 metais sudarė 1 254 Eur į rankas ir per metus išaugo 11,1 %. Vilniuje vidutinis mėnesio darbo užmokestis (neto) praėjusiais metais buvo 1 417 Eur, arba 10,7 % didesnis nei 2022 metais. Kaune ir Klaipėdoje vidutinis mėnesinis atlyginimas paaugo 10,8 % ir atitinkamai sudarė 1 295 ir 1 248 Eur. Šiauliuose ir Panevėžyje 2023 metais vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio augimo tendencijos buvo panašios kaip ir apskritai Lietuvoje.

2022 metais šalyje sparčiai kilo ne tik būstų, bet ir kitų vartojimo prekių ir paslaugų kainos (34 pav.). VDA duomenimis, 2022-aisiais pagal vartotojų kainų indeksą (VKI) apskaičiuota vidutinė metinė infliacija sudarė 19,7 %. Pagal su kitomis Europos Sąjungos valstybėmis narėmis suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI), 2022 metų gruodžio mėnesį apskaičiuota metinė infliacija siekė 20,0 %. Butų kainos šalies sostinėje per tą patį laikotarpį vidutiniškai išaugo 23,8 %. Taigi realios butų pardavimo kainos Vilniuje, eliminavus infliacijos įtaką, per 2022 metus pasistiebė 1,9 %.

2023 metais ekonominių rodiklių pokyčiai rodė stabilizacijos ženklus: vidutinis vartojimo prekių ir paslaugų kainų lygis 2023 metais, palyginti su 2022-aisiais, Lietuvoje sudarė 9,1 %. Identiškai per metus augo ir vidutinės butų pardavimo kainos Vilniuje. Taigi 2023 metais butų pardavimo kainų kreivė sutapo su infliacijos rodikliais ir atkartoję kitų vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokyčius, o

### METINIS BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYTIS LIETUVOJE, %



32 pav. Metiniai butų pardavimo kainų pokyčiai.

(Šaltiniai: „Ober-Haus“, Lietuvos bankas, Valstybės duomenų agentūra)

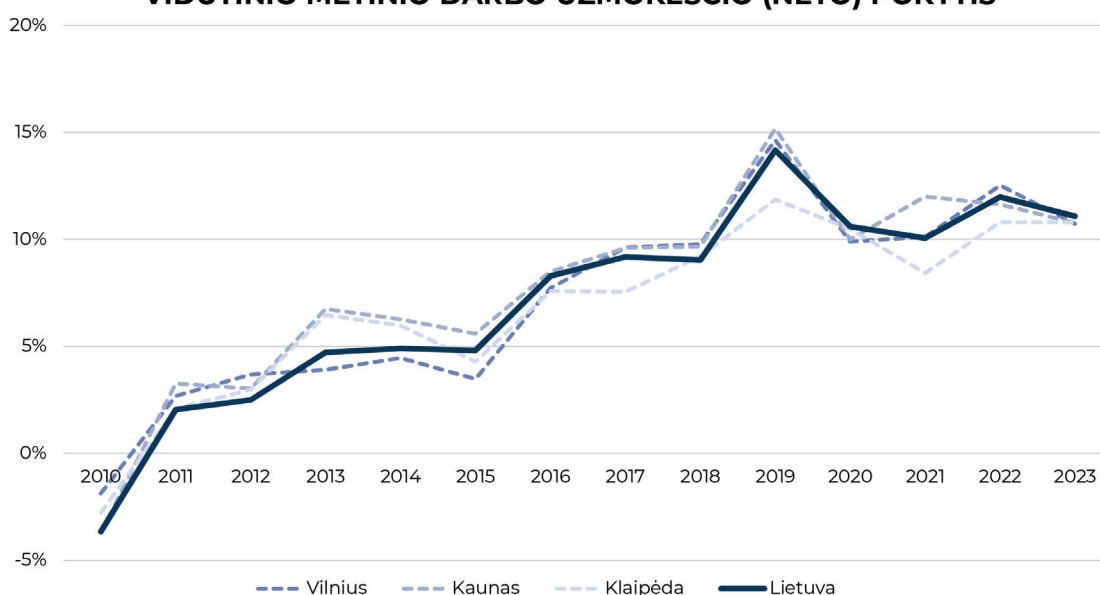
vidutinio metinio darbo užmokesčio pokytis lenkė tiek vidutinę metinę infliaciją, tiek butų pardavimo kainų pokytį.

Siekdamas suvaldyti rekordinę infliaciją, Europos Centrinis Bankas ėmėsi didinti bazines palūkanų normas – tai tapo rimtu iššūkiu gyventojams: pastebimai sumažino didelės dalies pirkėjų galimybes įsigyti būstą ir neigiamai atsiliepė bendriems rinkos aktyvumo rodikliams. Tačiau stabili situacija darbo

rinkoje, didėjantis darbo užmokestis, mažėjanti infliacija rodo apie didėjančią gyventojų perkamąją galią.

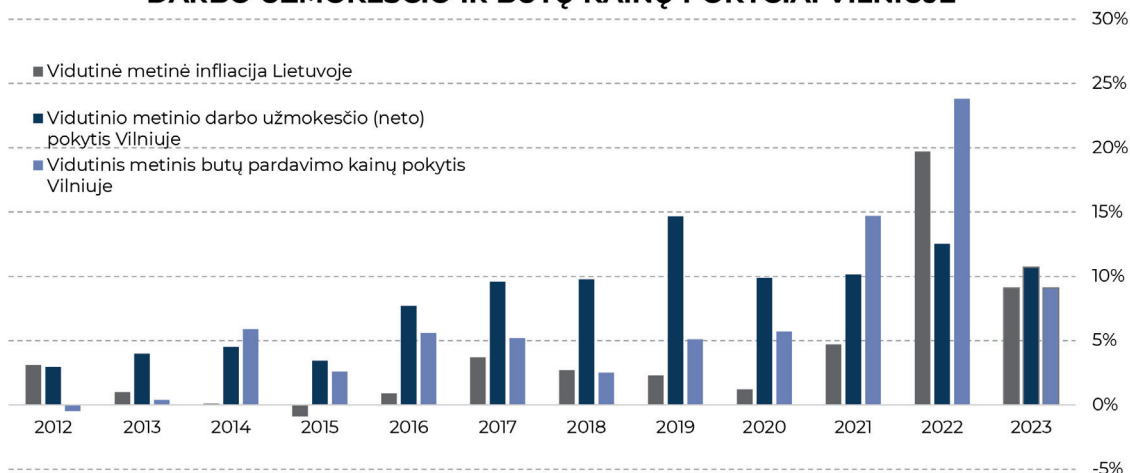
Nuo 2023 metų vidurio butų pardavimo kainos beveik nekinta – fiksuojamas labiau aritmetinis 1,7 % augimas. Tačiau, matant atlyginimų augimą, viliamasi, kad ECB ims apčiuopiamai mažinti EURIBOR palūkanas. Taigi ekonomine prasme būsto įperkamumo rodikliai ateityje turėtų gerėti.

### VIDUTINIO METINIO DARBO UŽMOKESČIO (NETO) POKYTIS



33 pav. Darbo užmokesčio pokyčiai. (Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra)

### DARBO UŽMOKESČIO IR BUTŲ KAINŲ POKYČIAI VILNIUJE



34 pav. Ekonominių rodiklių pokyčiai Vilniuje. (Šaltinis: „Ober-Haus“, Valstybės duomenų agentūra)





# PASIŪLYMAI LIETUVOS BŪSTO POLITIKOS FORMUOTOJAMS

Šalies nekilnojamojo turto sektoriaus dalyvius vienijanti ir jiems atstovaujanti LNTPA, įvertinusi visuomenės požiūrį į būsto prieinamumą Lietuvoje bei esminę būsto įperkamumo problematiką, išskiria pagrindinius iššūkius, su kuriais šiuo metu susiduria Lietuvos nekilnojamojo turto rinka. Tai:

1. Investicijų pritraukimą į Lietuvą ir visą Baltijos regioną ribojantis geopolitinis nestabilumas.
2. Projektų savikainą išauginantys griežtėjantys normatyviniai, energinio efektyvumo reikalavimai.
3. Teisinį neapibrėžtumą didinanti pradėta statybos ir žemės valdymo reforma.
4. Žymiai sumažėjusi būsto pasiūla.
5. Dėl užsitęsusių teritorijų planavimo procedūrų bei lėtos viešosios infrastruktūros plėtros išaugusios plėtrai tinkamų žemės sklypų kainos.
6. Pristatomi naujos struktūros ir dydžio nekilnojamojo turto mokesčio teisės aktų projektai.
7. Nauji mokesčiai ir reikalavimai miesto projektų plėtotojams.
8. Aukštos tarpbankinių paskolų palūkanos.
9. Išaugę statybų kaštai, ypač – darbo jėgos dedamoji.

Siekiant atvirai ir skaidriai dalyvauti kuriant šalies ūkio gerovę, uoliai rūpintis prieinamų būstų pasiūla, tvariu Lietuvos miestų ir regionų augimu, taip pat jautriai prisidėti prie šalies demografijos rodiklių gerinimo, užtikrinant jaunų šeimų saugumą apsirūpinant būstu, Lietuvos būsto politikos formuotojams siūloma:

1. Pripažinti būsto prieinamumą nacionalinės svarbos prioritetu. Sukurti nacionalinę būsto strategiją.
2. Užtikrinti prognozuojamas verslo sąlygas šalyje, įvesti teisės aktų keitimo moratoriumą, orientuotis į teisėkūros kokybę, o ne į rengiamų teisės aktų skaičių. Pripažinti nuosavybės teisių ir teisėtų lūkesčių principo apsaugą.
3. Kurti ir stiprinti priemones, leisiančias jaunimui ir pirmojo būsto pirkėjams įsigyti naują – taupų, tvarų ir ekonomiškai prieinamą – būstą.
4. Sutelkti viešojo ir privataus sektoriaus priemones, kad kuo labiau padidėtų būstų pasiūla ir pasirinkimas. Pripažinti ir skatinti specializuoto būsto nuomai segmento augimą.
5. Rūpintis būsto prieinamumu ne tik didmiesčiuose, bet ir regionuose, kurie demonstruoja stiprų potencialą pritraukti darbščius jaunos žmones.
6. Užtikrinti vyresnio amžiaus žmonių, senjorų galimybes oriai gyventi patogiam būste.
7. Ambicingai prisidėti prie modernių ateities miestų kūrimo – skatinti iniciatyvas savivaldybių lygmeniu.
8. Keisti esamą atsakingų už būsto politiką institucijų struktūrą – kurti Urbanistikos ir miestų ministeriją. Miestų plėtros ir valdymo, statybos ir architektūros klausimus perduoti naujai sukurtam už kokybišką plėtrą atsakingam komitetui LR Seime. Paskirti atsakingą už būsto politiką asmenį LR Vyriausybėje.
9. Vykdyti nuolatinę stebėseną ir pritaikyti priemones, atsižvelgiant į socialinius, ekonominius ir demografinius pokyčius šalyje. Revizuoti kontrolės procesus, taikyti modernias valdymo ir stebėsenos sistemas, eliminuoti perteklinius procesus ir bereikalingą biurokratiją.
10. Aktyviai įtraukti socialinių partnerių – vystytojų, architektų, mokslininkų, bendruomenių atstovus į ekspertines konsultacijas.



## Apie LNTPA

Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija (LNTPA) vienija 83 bendroves: nekilnojamojo turto (NT) vystytojus, advokatų kontorą, NT valdytojus, finansuotojus, bankus, projektavimo įmones. Asociacija atstovauja verslo interesams valstybės institucijose, rengia metinę konferenciją CORE profesionalams, organizuoja mokymus, pažintines keliones ir edukacinį renginį „Būsto mugė“. Taip pat yra NT technologijų bendruomenės „PropTech Baltic“ steigėjai ir NT akademijos idėjos autorė ir įgyvendintoja.

LNTPA 2004 m. įsteigė 26 įmonės, dirbusios NT srityje. Asociacijos valdymas yra patikėtas visuotiniame narių susirinkime dvejų metų kadencijai renkamai dešimties narių valdybai, kuri nustato pagrindines asociacijos veiklos strategines kryptis ir skiria asociacijos prezidentą.

Studijos užsakovas:



Studijos vykdytojai:  
**spinter research**

**OBER HAUS**