

Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo tarpinių rezultatų pristatymo renginys

Tarpinių rezultatų pristatymo renginys

2026 m. balandžio 9 d.

Projekto užsakovai:

 Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija



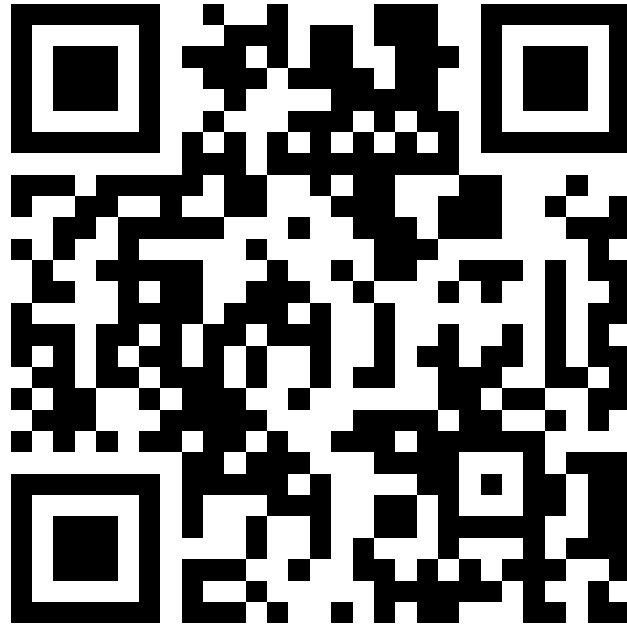
Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Renginio programa

10:00-10:15		Dalyvių registracija
10:20-10:25		Sveikinimo žodis
10:25-10:30		Renginio programos pristatymas
10:30-11:00		Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo pristatymas (tarpiniai rezultatai)
11:00-11:15		Kavos pertrauka
11:15-12:00		I darbinė sesija
12:00-12:15		Kavos pertrauka
12:15-13:00		II darbinė sesija
13:00-13:20		Užkandžių pertrauka
13:20-13:30		Pristatymas: savivaldybės būstas („affordable rental housing“ konceptas)
13:30-14:15		III darbinė sesija
14:15-14:30		Apibendrinimas prie kavos

Susipažinkime



Būsto pieinamumo apibrēztis

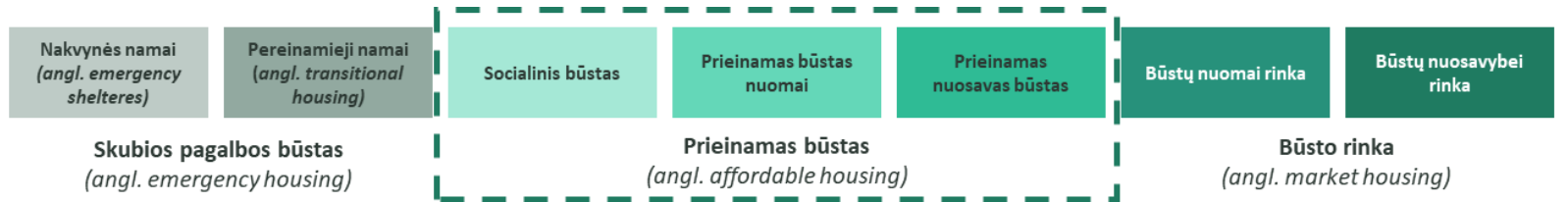


Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Būsto prieinamumo apibrėžtis

Būsto prieinamumas (angl. *affordable housing*) yra daugialypė sąvoka, įtraukianti skirtingas būsto prieinamumo didinimo sampratas: tiek per finansinio įperkamumo ar būstų pasiūlos didinimą, tiek per būstų fondo kokybės gerinimą, užtikrinant įvairių gyventojų grupių poreikius. EBPO jį apibrėžia kaip „valstybės gebėjimą užtikrinti geros kokybės būstą už prieinamą kainą visiems“. Visgi, ES mastu nėra oficialiai įtvirtintos sąvokos, apibrėžiančios būsto prieinamumą. Pasak Europos Komisijos, valstybės narės turi teisę savarankiškai apibrėžti kriterijus, užtikrinančius būsto prieinamumą, nustatyti įperkamo būsto trūkumą apibūdinančių rodiklių lyginamąsias vertes.



Pajamų skalė

Būsto prieinamumas	Ekonominė perspektyva	Būsto įperkamumas arba pajėgumas nuomotis būstą pagal savo disponuojamas pajamas	<ul style="list-style-type: none"> - Būsto išlaidų pertekliaus rodiklis (NŪ, kurių būsto išlaidos >40 proc. pajamų dalis); - Būsto išlaidų dalis disponuojamose pajamose (proc.); - Įsiskolinimų dėl būsto turinčių namų ūkių dalis; - Vidutinė energijos išlaidų dalis pajamose (proc.); - Namų ūkių, turinčių įsiskolinimų už komunalines paslaugas, dalis.
	Fizinė perspektyva	Būsto fizinis prieinamumas, t.y. jo pakankamumas ir galimybės gyventi energetiškai tvariame būste	<ul style="list-style-type: none"> - Būstų skaičius 1000 gyventojų; - Būsto fondo ploto pokytis; - Būsto naudingas plotas vienam gyventojui; - Renovuotų daugiabučių dalis būsto fonde; - Energijos nepritekliaus ir suvartojimo rodikliai.
	Socialinė perspektyva	Fizinės būsto prieinamumo galimybės neįgaliesiems ir judėjimo sunkumų turintiems asmenims	<ul style="list-style-type: none"> - Būsto perpildymo lygis (gyventojų perpildytuose namų ūkiuose dalis); - Socialinio ir savivaldybės būsto dalis bendrame būsto fonde (proc.); - Socialinio būsto patenkinimo lygis. - Neįgalųjų reikmėms pritaikytų būstų dalis; - Būstų su patogumais dalis.



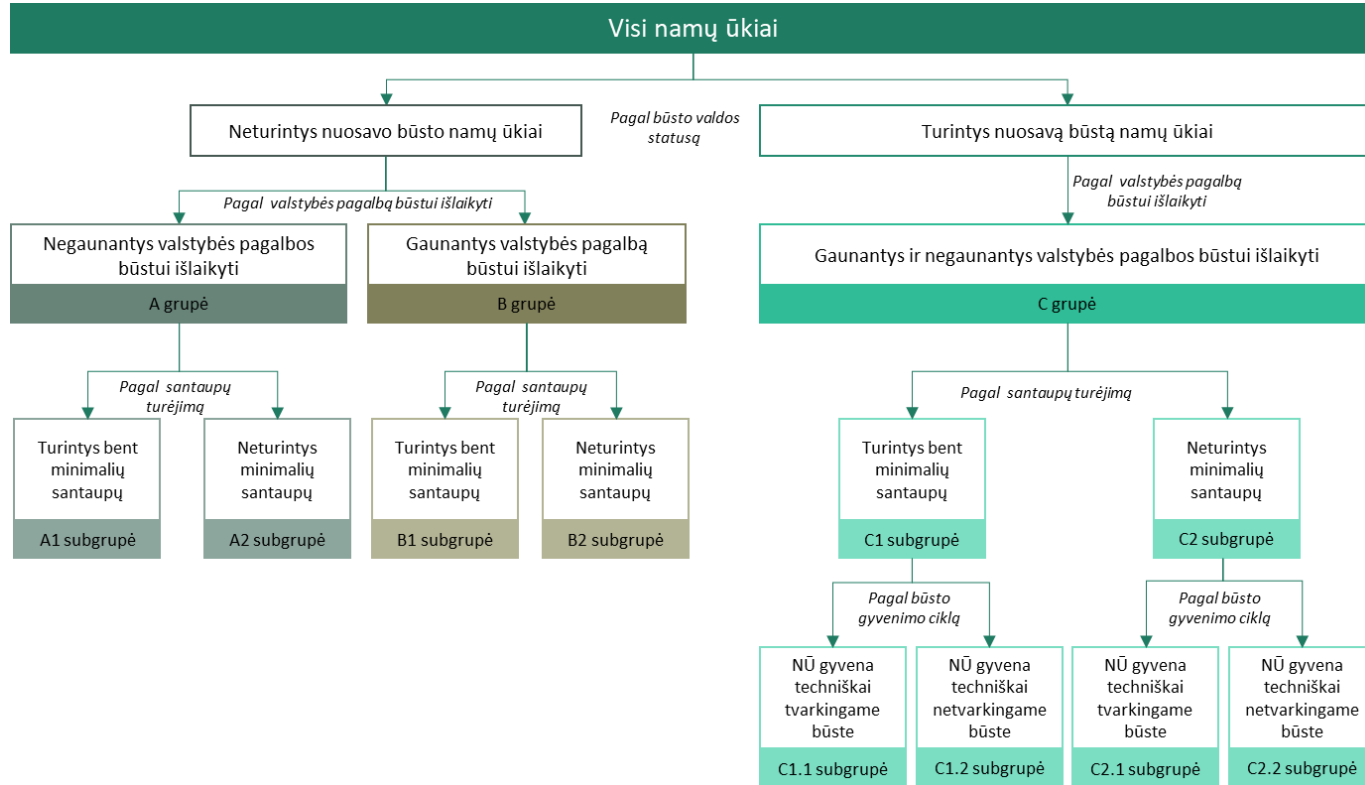
Tikslinės grupės



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Tikslinių grupių apibrėžtis



Tikslinių grupių sudėtis pagal namų ūkio (šeimų) tipus

Namų ūkio tipas	Tikslinė grupė A ne nuosavas būstas, be valstybės paramos		Tikslinė grupė B ne nuosavas būstas, remiami valstybės		Tikslinė grupė C nuosavas būstas		Iš viso	
	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.	NŪ vnt.	Proc.
Vieniši asmenys (50%)								
Vienišas senjoras (65+)	16 156	9%	8 608	42%	295 711	22%	320 475	21%
Vienišas asmuo (18–64)	83 623	46%	4 464	22%	370 309	28%	458 396	30%
Poros ir šeimos (40%)								
Išplėstinė šeima	1 193	1%	40	<1%	13 040	1%	14 273	1%
Dviejų asmenų NŪ be vaikų	33 013	18%	2 680	13%	313 210	23%	348 903	23%
Suaugęs asmuo (-ys) su senjoru (-ais)	3 653	2%	–	–	25 284	2%	28 937	2%
Šeima su 1 vaiku (be senjorų)	12 314	7%	893	4%	106 167	8%	119 374	8%
Šeima su 2 vaikais (be senjorų)	8 193	5%	1 658	8%	81 103	6%	90 954	6%
Šeima su 3+ vaikais (be senjorų)	3 737	2%	–	–	15 797	1%	19 534	1%
Vieniši tėvai / globėjai (6%)								
Vienišas tėvas / globėjas su 1 vaiku	10 109	6%	736	4%	43 335	3%	54 180	4%
Vienišas tėvas / globėjas su 2 vaikais	2 729	2%	272	1%	21 547	2%	24 548	2%
Vienišas tėvas/globėjas su 3+ vaikais	1 147	1%	497	2%	4 374	<1%	6 018	<1%
Senjoras (-ai) auginantis nepilnametį (-ius)	–	–	–	–	1 054	<1%	1 054	<1%
Kiti namų ūkiai (4%)								
Trijų (ar daugiau) senjorų NŪ	–	–	–	–	459	<1%	459	<1%
Trijų (ar daugiau) suaugusių asmenų	5 634	3%	786	4%	48 989	4%	55 409	4%
Iš viso NŪ:	181 501	100%	20 634	100%	1 340 379	100%	1 542 514	100%
	12%		1%		87%		100%	





Tikslinė grupė A



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

A grupė – neturintys nuosavo būsto, negaunantys valstybės pagalbos namų ūkiai

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

48,2 %

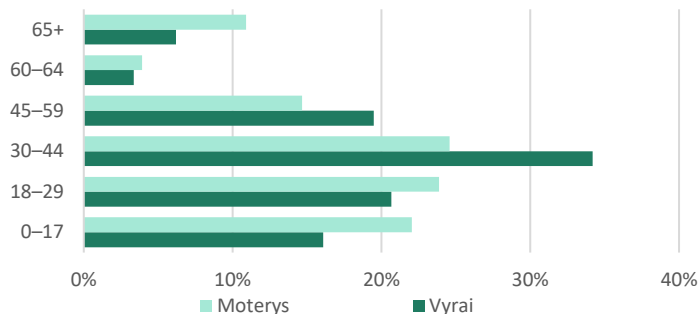


Vidutinis A grupei priskirtų asmenų amžius – 34 m. (mediana – 32 m.) Pažymėtina, kad asmenys iki 45 m. šioje grupėje sudaro 71 proc.

51,8 %



A grupėje **dominuoja moterys**. Išimtis nustatytos 30-59 m. grupėje, joje daugiau vyrų nei moterų.



NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių



AMADĖJUS | AMELIJA | 34 m.

Gyvena mieste | Gyvena bute | Dirba

Pagrindiniai sunkumai atliepia finansines galimybes:

- ne visada lengva rasti nuomą už prieinamą kainą
- sunku susitaupyti pradiniam įnašui (ypatingai kai reikia nuomotis būstą)
- baimė, kad nepavyks laiku mokėti paskolos įmokų

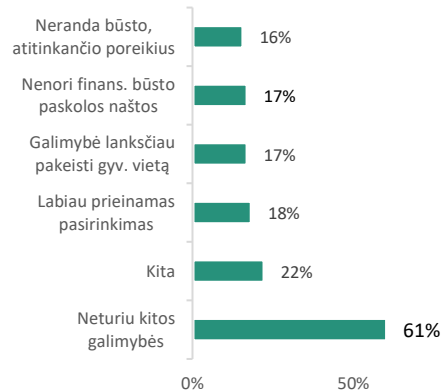
Pažeidžiamiausi NŪ:

- vieniši tėvai / globėjai su vaikais – **30%** patiria finansinę naštą
- Šeima su vaikais – **16%** patiria finansinę naštą
- vieniši asmenys (ypač senjorai) – **14%** patiria finansinę naštą

NŪ būsto poreikis:

- pusė NŪ norėtų ir planuoja artimiausiu metu įsigyti nuosavą būstą
- dalis NŪ neranda jų poreikius atitinkančio būsto rinkoje

12 proc. visų NŪ



Galimos politinės priemonės:

- Parama pirmajam būstui
- Būsto nuomos kompensacija
- Subsidija būsto nuomai

Turi santaupų	Patiria fin. sunkumų	NŪ met. pajamos	Asm. met. pajamos	Būsto išlaikymo našta	Dirbantys	Bedarbiai	Pensininkai	Studentai
50,4 %	59,1 %	19 031 €	11 813 €	14,9 %	62 %	10,4 %	9,5 %	7,9 %



Finansuoja
Europos Sąjunga

! PGS tyrimo duomenys už 2024 metus. Naudojami Asmenų klausimyno duomenys ir NŪ klausimyno duomenys

Smart
Continent



Tikslinė grupė B



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

B grupė - neturintys nuosavo būsto, gaunantys valstybės pagalbą namų ūkiai

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

49,3 %

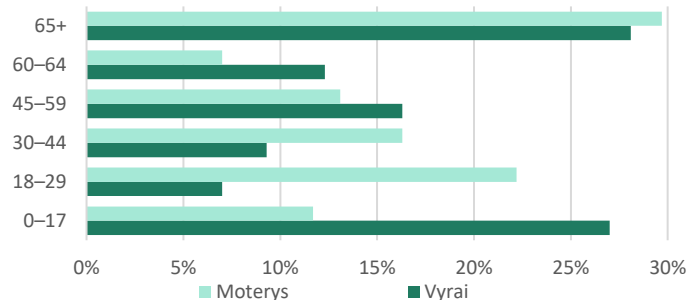


Vidutinis B grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 47 m.) Pažymėtina, kad asmenys daugiau nei 45 m. šioje grupėje sudaro 53 proc.

50,7 %



B grupėje **dominuoja moterys**. Išimtis nustatytos 0–17 m. ir 45–64 m., grupėse, juose daugiau vyrų nei moterų.



NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių



BENAS | BEATA | 45 m.

Gyvena mieste / Gyvena name / Pensininkas

1 proc. visų NŪ

Pagrindiniai sunkumai atliepia technines būsto charakteristikas ir finansines galimybes:

- dalis NŪ gyvena techniškai netvarkinguose būstuose
- didelės išlaidos būsto išlaikymui (sunku išlaikyti būstą)
- sunku surasti nuomą už prieinamą kainą
- sunku arba neįmanoma susitaupyti pradiniam įnašui (mažos pajamos)
- sunkinančios aplinkybės būsto paskolai (garbus amžius, mažos pajamos)

Pažeidžiamiausi NŪ:

- vieniši tėvai / globėjai su vaikais – **40%** patiria finansinę naštą
- dviejų asmenų NŪ – **17%** patiria finansinę naštą (75% vėluoja sumokėti nuomą)
- vieniši asmenys (ypač senjorai) – **14%** patiria finansinę naštą

NŪ būsto poreikis:

- techniškai tvarkingas būstas (t. y. šiltas, sausas, šviesus), įrengtas sanitarinis mazgas

Galimos politinės priemonės:

- būsto modernizavimo (atnaujinimo) programos
- socialinis būstas, globos namai
- savivaldybės nuoma

Turi santaupų



19,9 %

Patiria fin. sunkumų



78,9 %

NŪ met. pajamos



10 192 €

Asm. met. pajamos



6 007 €

Būsto išlaikymo našta



32,2 %

Dirbantys



16,4 %

Bedarbiai



21,1 %

Pensininkai



34,8 %



Finansuoja
Europos Sąjunga

! PGS tyrimo duomenys už 2024 metus. Naudojami Asmenų ir NŪ klausimynų duomenys.

Smart
Continent



Tikslinė grupė C



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

C grupė – nuosavą būstą turintys namų ūkiai

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

47,2 %

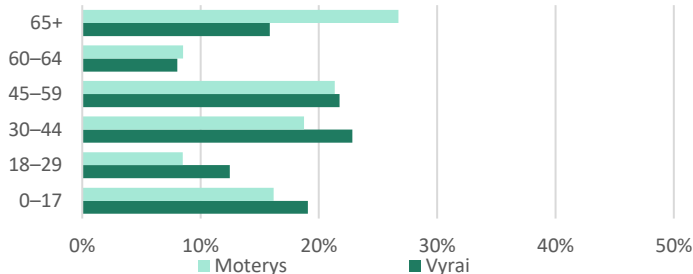


Vidutinis C grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 45 m.) Pažymėtina, kad asmenys nuo 45 m. šioje grupėje sudaro 51 proc.

52,8 %



Nors C grupėje **dominuoja moterys**. Išskirianti pagal amžiaus grupes, jų dauguma yra tik 60+ amžiaus grupėse, kitose – daugiau vyrų nei moterų.



Tikslinės grupės profilis



CEZARIS | CECILIJA | 34 m.

Gyvena mieste | Gyvena bute | Dirba

Pagrindiniai sunkumai atliepia finansines galimybes:

- nedidelė dalis NŪ gyvena techniškai netvarkinguose būstuose
- didelės išlaidos būsto išlaikymui

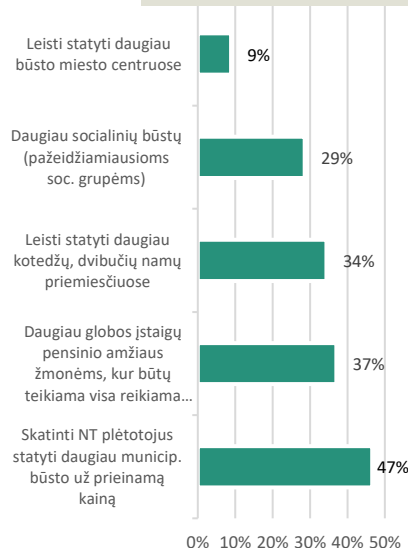
Pažeidžiamiausi NŪ:

- vieniši asmenys (ypač senjorai) – **14%** patiria finansinę naštą
- vieniši tėvai / globėjai su vaikais – **13%** patiria finansinę naštą
- dviejų asmenų NŪ – **10%** patiria finansinę naštą

Galimos politinės priemonės:

- būsto modernizavimo (atnaujinimo) programos
- energinio efektyvumo priemonės

12 proc. visų NŪ



Turi santaupų	Patiria fin. sunkumų	NŪ met. pajamos	Asm. met. pajamos	Būsto išlaikymo našta	Dirbantys	Bedarbiai	Pensininkai	Studentai
56,4 %	60,4 %	21 758 €	12 086 €	6,1 %	56,4 %	6 %	25,1 %	6,2 %



Finansuoja
Europos Sąjunga

! PGS tyrimo duomenys už 2024 metus. Naudojami Asmenų klausimyno duomenys ir NŪ klausimyno duomenys

Smart
Continent

Būsto situācija savivaldībā



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Fizinis būsto pakankamumas

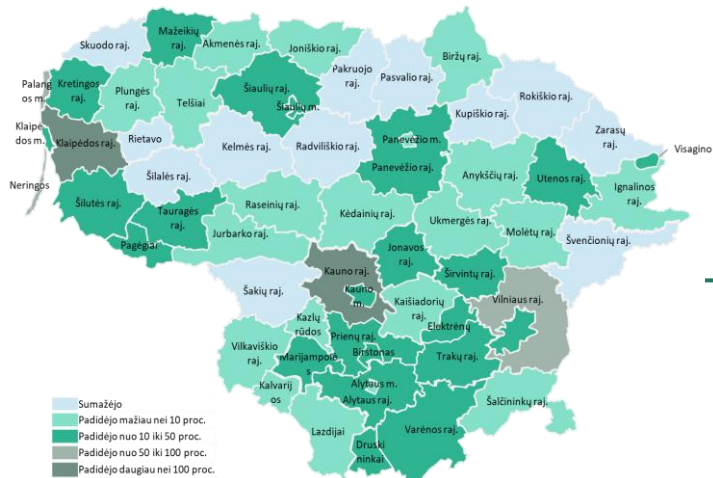


Finansuoja
Europos Sąjunga

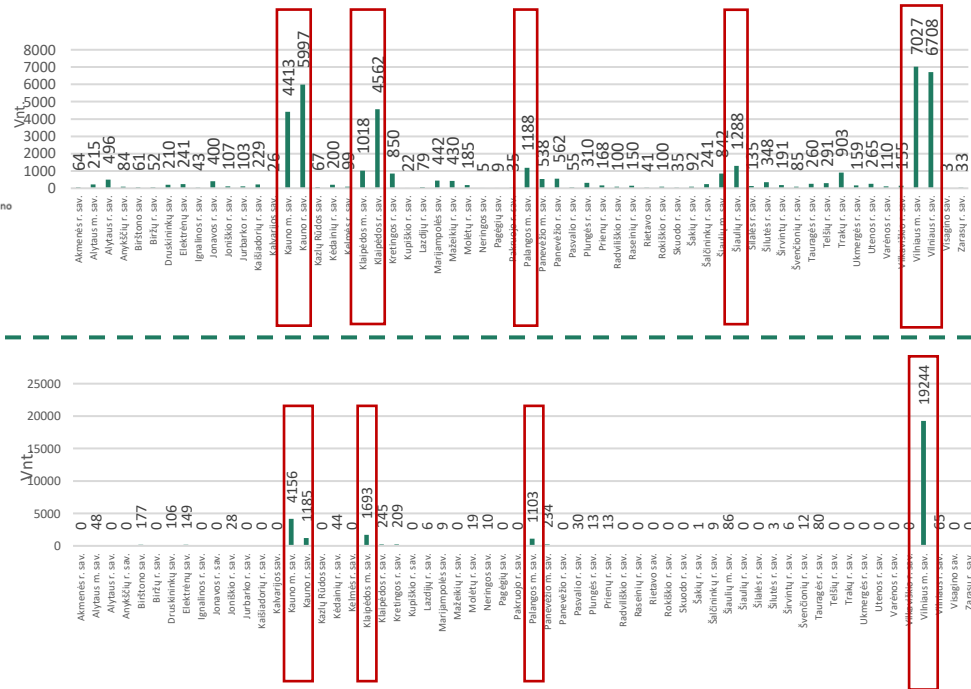
Smart
Continent

Didžiojoje dalyje būstų skaičius augo. Daugiabučių daugėjo tik pavienėse savivaldybėse, didžiuosiuose miestuose ir Palangos m. sav.

Būstų skaičiaus pokytis (2004-2024 m.)

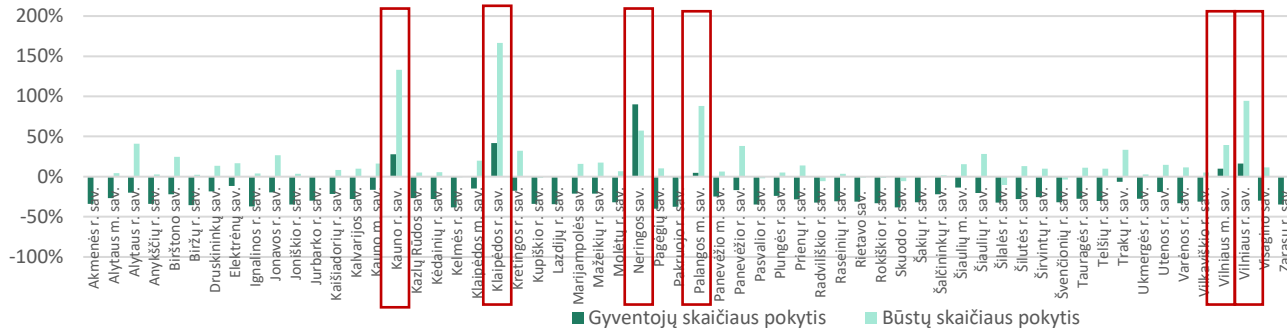


Baigtų statyti būstų statybos pokytis (2004-2024 m.)



Tik 6 savivaldybėse tiek būstų, tiek gyventojų skaičius padidėjo, kai daugumoje savivaldybių gyventojų mažėjo. Būsto dydis augo.

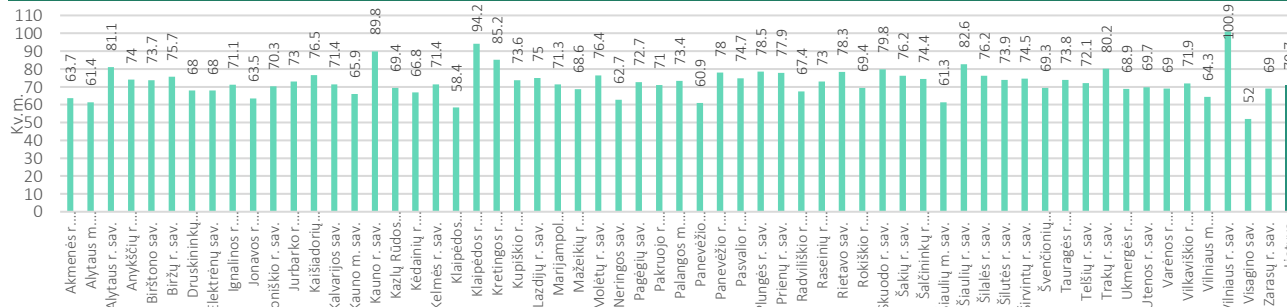
Būstų ir gyventojų skaičiaus santykis



Būsto sk. pokytis	Gyventojų sk. pokytis	Savivaldybių sk.
Sumažėjo	Sumažėjo	12
Padidėjo	Sumažėjo	42
Padidėjo	Padidėjo	6

Tik Neringos sav. gyventojų skaičius padidėjimas didesnis nei būstų skaičius.

Vidutinis būsto plotas (2024 m.)



Didžiausias būstas – Kauno r. sav., Klaipėdos r. sav., Vilniaus r. sav.



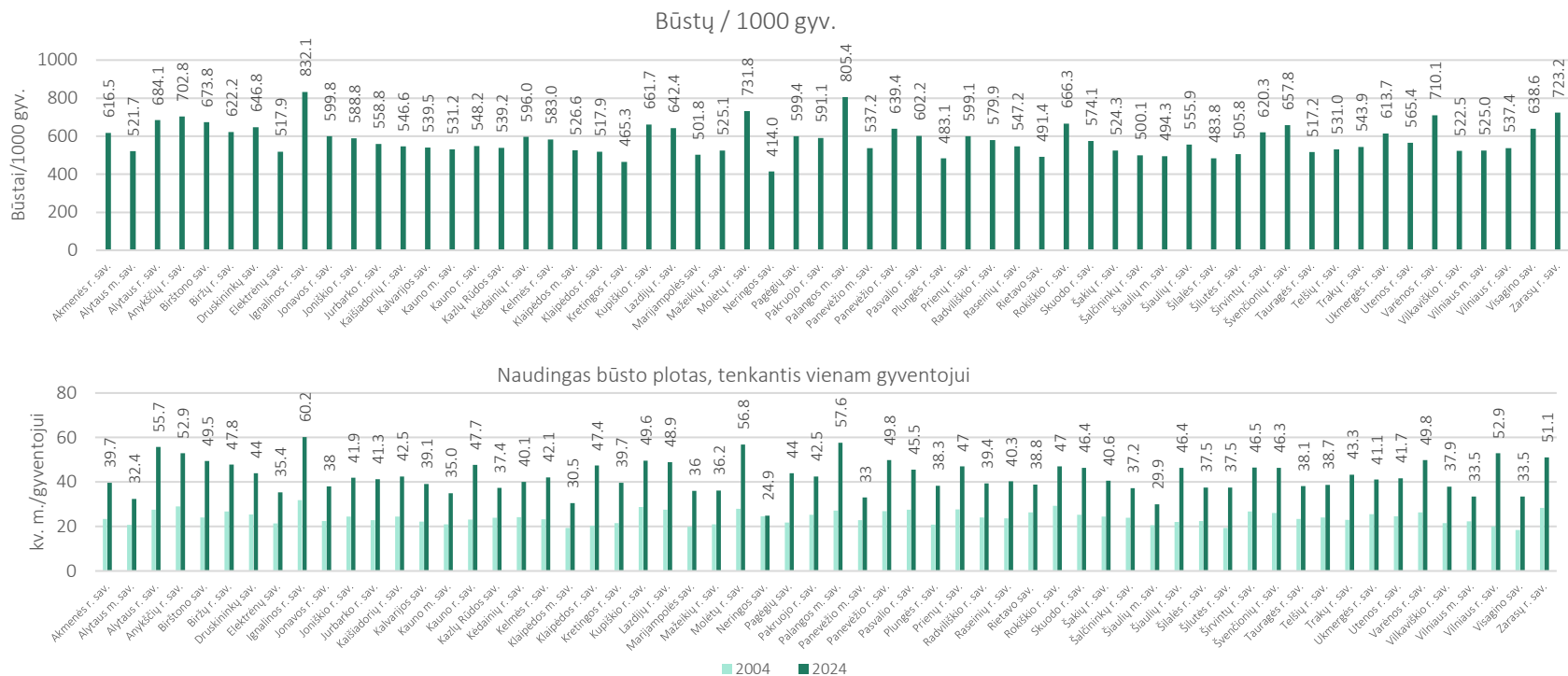
Mažiausias būstas – Visagino sav., Klaipėdos m. sav., Panevėžio m. sav.



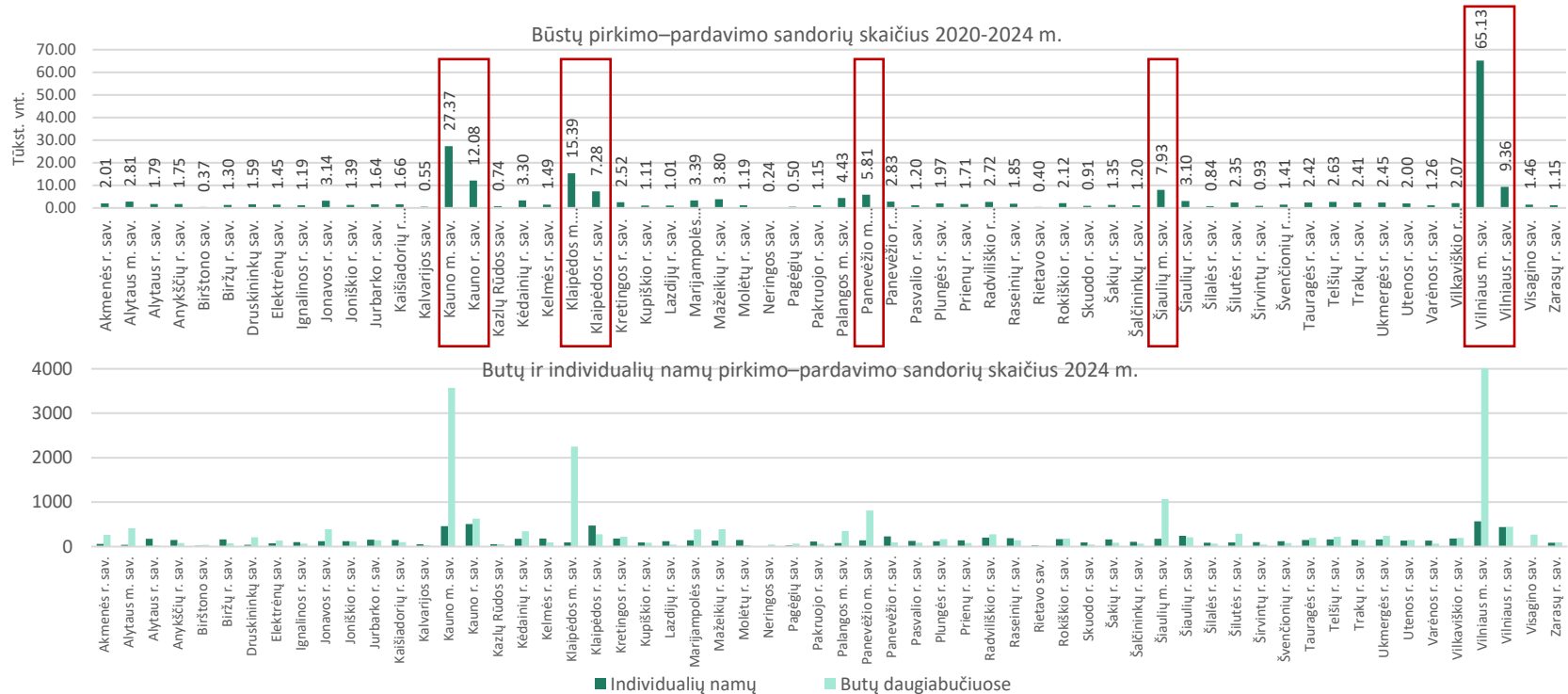
Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Daugiausiai būstų, kaip ir didžiausias naudingas plotas, teko Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav. Ir Palangos r. sav. Gyventojams.



Būstų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius 2000–2024 m. daugumoje savivaldybių nesiekė 5 tūkst. vnt. Išsiskyrė penki didieji miestai ir trys žiedinės savivaldybės.



Ekonominis būsto prieinamumas

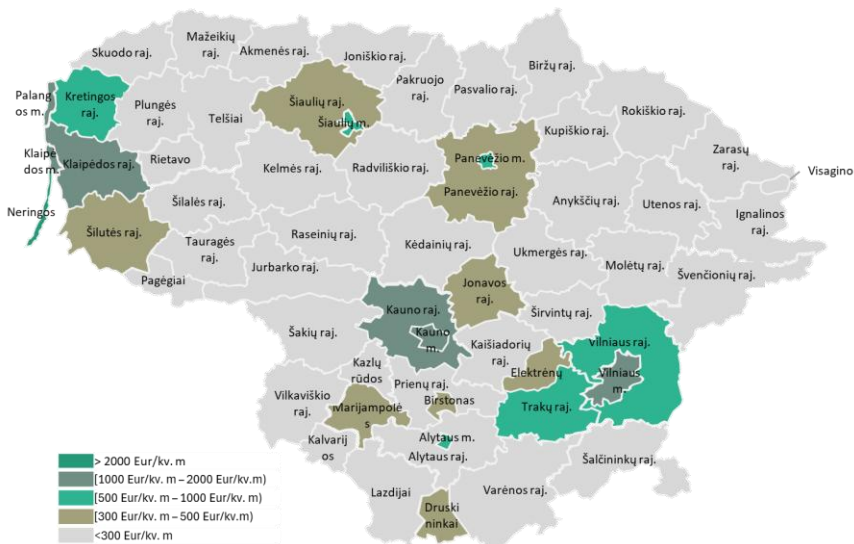


Finansuoja
Europos Sąjunga

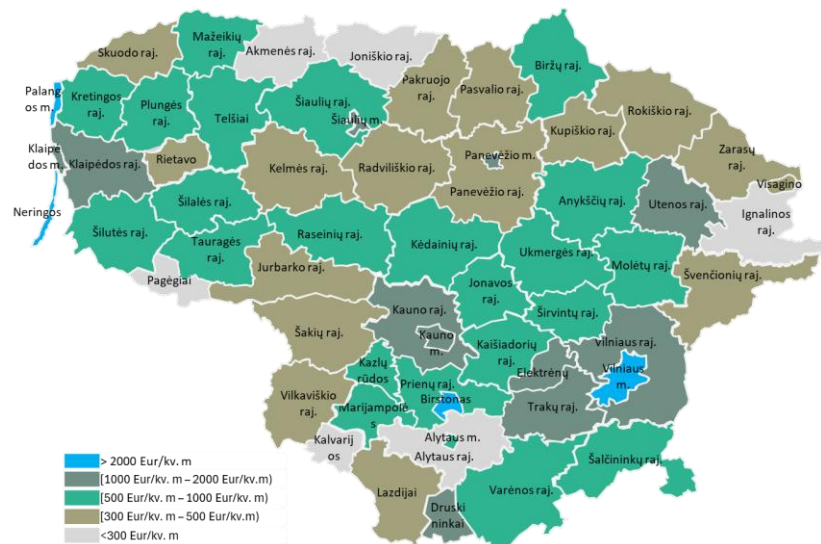
Smart
Continent

Namai (kv. m. kaina) yra pigesni nei butai. Namų kainos daugumoje savivaldybių nesiekia 300 Eur/kv. m. Butų kainų skirtumai tarp savivaldybių mažesni, tačiau skirtumas tarp mažiausių ir didžiausių siekia daugiau nei 2 tūkst. Eur/kv. m

Vidutinė namų kaina už 1 kv. m

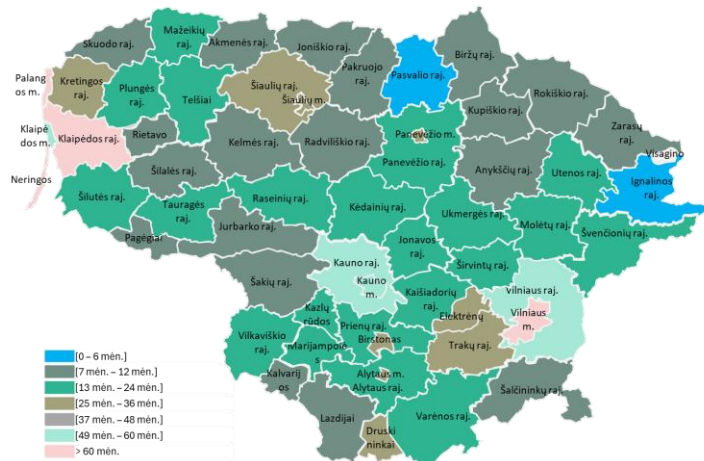


Vidutinė butų kaina už 1 kv. m

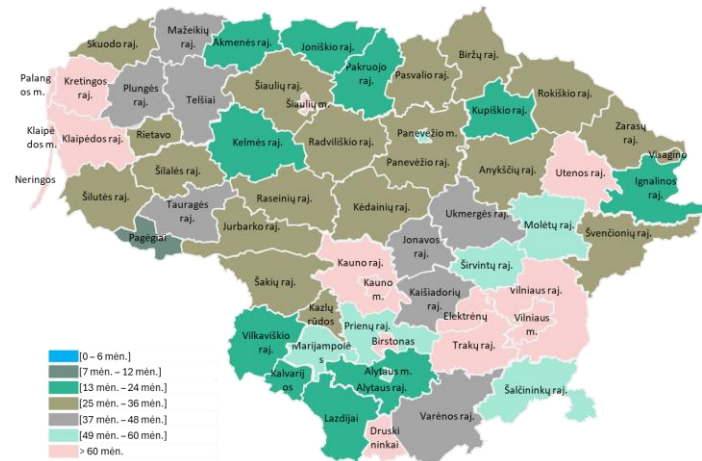


Laikas, reikalingas vidutinio dydžio būstui įsigyti, išliko panašus nuo 2009 m. Vis dėlto, fiksuojami labai dideli skirtumai tarp savivaldybių, kas lemia nevienodas sąlygas įsigyti būstą

Laikas, reikalingas vid. dydžio būstui įsigyti už vid. DU, vertinant vidutines namų kainas



Laikas, reikalingas vid. dydžio būstui įsigyti už vid. DU, vertinant vidutines butų kainas

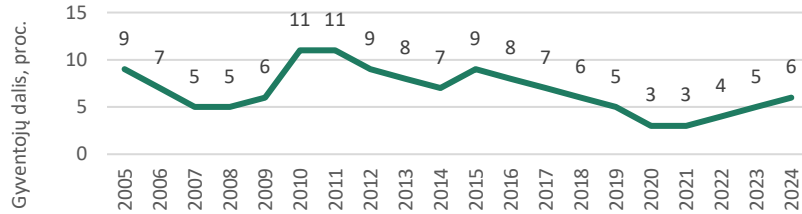


- **Daugiau nei 100 mėnesių**, norint įsigyti **namą** už vidutinį DU, būtų užtrunkama **Neringos** ir **Palangos m.** savivaldybėse. Tai gali būti siejama su šių savivaldybių kurorto statusu ir didele paklausa namams, naudojamiems poilsio tikslais.
- **Daugiau nei 100 mėnesių**, norint įsigyti **butą** už vidutinį DU, būtų užtrunkama **Birštono**, **Neringos**, **Palangos m.** ir **Vilniaus m.** savivaldybėse. Pirmų trijų savivaldybių situacija gali būti siejama su šių savivaldybių kurorto statusu ir didele paklausa butams, naudojamiems poilsio tikslais. Tuo metu Vilniaus m. situacija atspindi daug aukštesnės butų kainas, kai tuo pat metu DU skirtumai nepasizymi tokiais pat reikšmingais skirtumais.

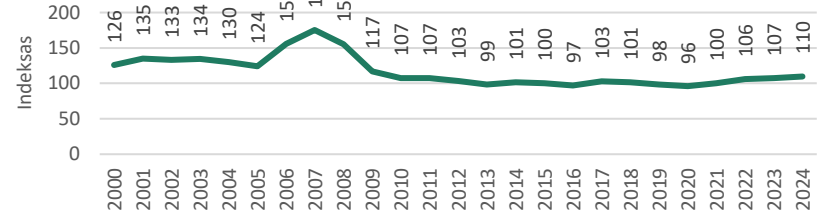


Ekonominiai rodikliai (1)

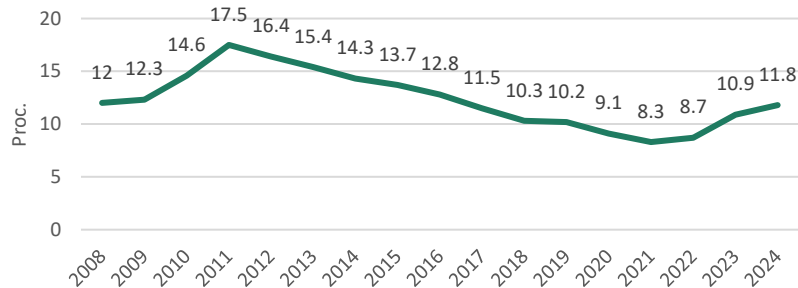
Būsto išlaidų pertekliaus lygis



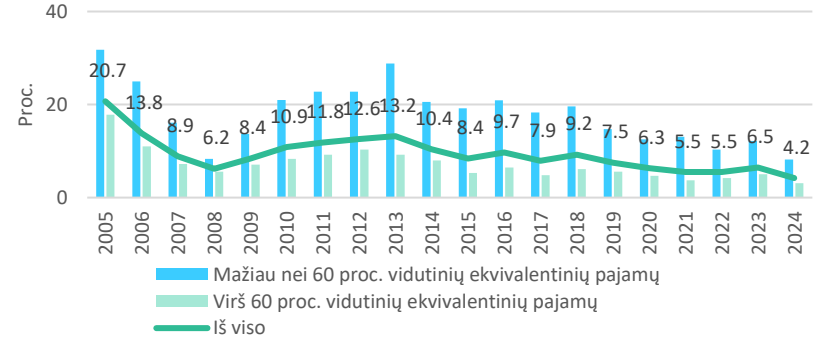
Standartizuotas būsto kainų ir pajamų santykis (2015=100)



Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti



Namų ūkių dalis, kuri laiku nesumoka už komunalines paslaugas



Ekonominiai rodikliai (2)

Įperkamas kv. skaičius per 10 metų atsidėdant 40 proc. pajamų (2024 m.)	Vertė
Vidutinė buto kaina, Eur/kv. m	1669
Vidutinė namo kaina, Eur/kv. m	595
Vidutinis darbo užmokestis (neto), Eur/mėn.	1368
40 proc. vidutinio darbo užmokesčio, Eur/mėn.	547,2
40 proc. vidutinio darbo užmokesčio, Eur/metus	6 566,4
Per 10 metų sukauptą sumą, Eur	65 664
Įperkamas kv. skaičius: butai	39,3 kv.
Įperkamas kv. skaičius: namai	110,4 kv.
Metų skaičius, reikalingas 100 kv. butui įsigyti	25,4
Metų skaičius, reikalingas 100 kv. namui įsigyti	9,1

Pajamų dalis skiriama nuomai ar būsto paskolos įmokoms*

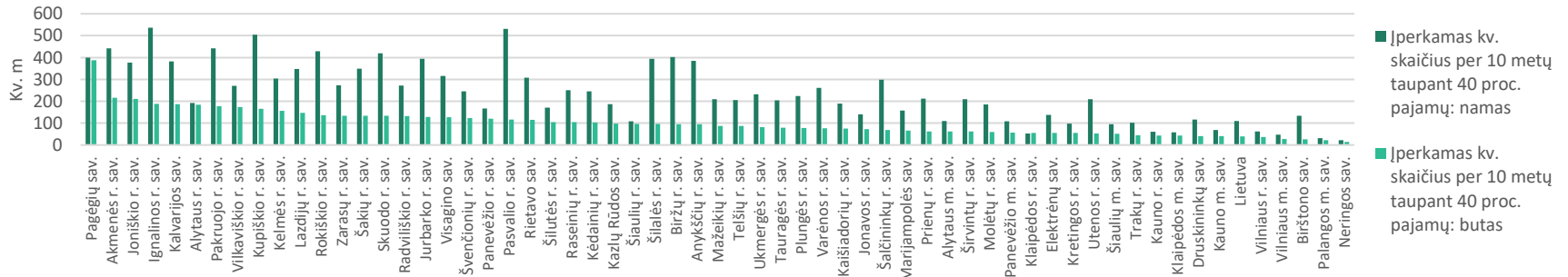
16,6 %

Vidutiniškai NŪ būsto **nuomai**, kiekvieną mėnesį, **išleidžia** apie **17 proc.** savo mėnesinių **pajamų**

14,0 %

Vidutiniškai NŪ būsto **paskolos įmokoms**, kiekvieną mėnesį, **išleidžia** apie **14 proc.** savo mėnesinių **pajamų**

Įperkamas kvadratų skaičius per 10 metų taupant 40 proc. neto pajamų (2024 m.)



■ Įperkamas kv. skaičius per 10 metų taupant 40 proc. pajamų: namas

■ Įperkamas kv. skaičius per 10 metų taupant 40 proc. pajamų: butas

Aprūpinimas būstu

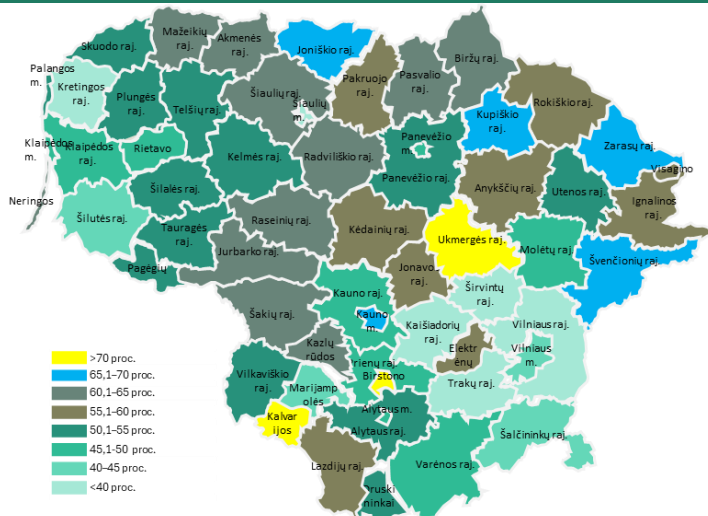


Finansuoja
Europos Sąjunga

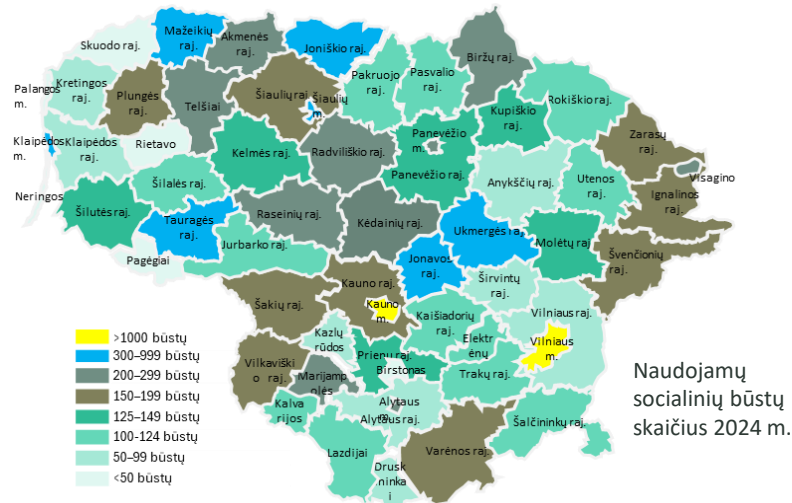
Smart
Continent

Bendras socialinio būsto poreikis yra apie 22 tūkst. Naudojamų soc. būstų padaugėjo iki 12,1 tūkst. Patenkintas socialinio būsto poreikis svyravo nuo 28 iki 76 proc.

Soc. būsto poreikio patenkinimas



Naudojamų socialinių būstų skaičius (šeimos, kurios nuomojasi soc. būstą)



Naudojamų socialinių būstų skaičius 2024 m.



Didžiausias poreikio patenkinimas: Birštono sav., Ukmergės sav., Kalvarijos sav.

Mažiausias poreikio patenkinimas: Kretingos r. sav. Trakų r. sav., Vilniaus r. sav.



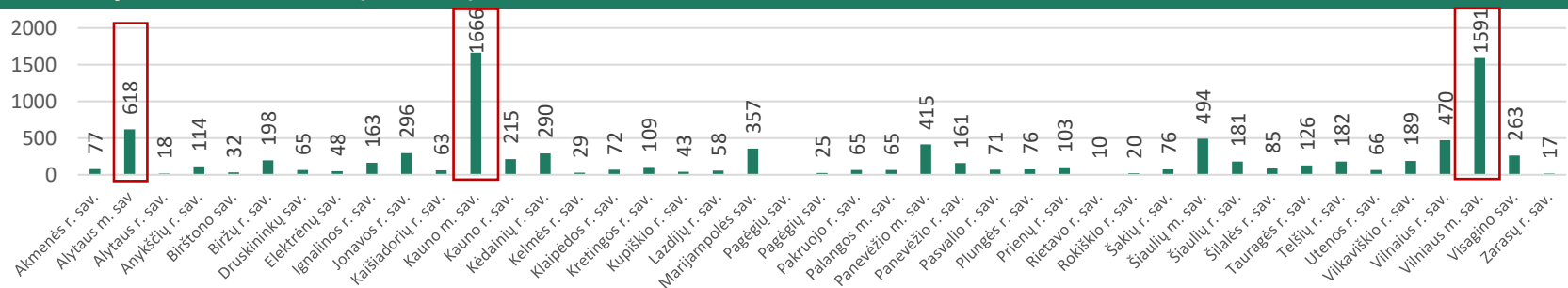
Daugiausiai naudojamų soc. būstų: Vilniaus m. Sav., Kauno m. sav.

Mažiausiai naudojamų soc. būstų: Neringos sav., Pagėgių sav., Palangos m. Sav.

Savivaldybės nuosavybės būstas dažniausiai išnuomojamas rinkos sąlygomis, dalis taip pat naudojama kaip laikinas arba tarnybinis būstas

Duomenis apie savivaldybės nuosavybės būstų renkami remiantis savivaldybių pateiktais atsakymais į Savivaldybės būsto fondo duomenų surinkties apklausą. Į apklausą atsakė daugiau nei du trečdaliai savivaldybių (42). Kadangi dalis savivaldybių dar nepateikė atsakymų į apklausos klausimus, kiekybinis savivaldybės būsto poreikis negali būti tiksliai pamatuojamas.

Savivaldybės būsto skaičius (2025 m.)



Savivaldybės būsto remontas

Pagal apklausos atsakymus, matoma, jog savivaldybės būstai remontuojami pagal poreikį, kai:

- būstas atsilaisvina po nuomininko išsikraustymo;
- esamas nuomininkas pateikia prašymą dėl būtinio remonto.

Remonto apimtys priklauso nuo savivaldybės biudžeto galimybių, būstų techninės būklės, avarinių situacijų.

Savivaldybės būsto pardavimas

Dažniausiai savivaldybių nurodytos pardavimo priežastys:

- nuomininkas pageidauja įsigyti būstą nuosavybėn;
- būstas nebėra reikalingas savivaldybės funkcijoms;
- ekonomiškai nenaudinga būstą toliau laikyti savivaldybės fonde;
- būstas yra prastos būklės ir jo remontas būtų neproporcingai brangus.

Savivaldybės būsto naudojimas



Išnuomojamas kaip savivaldybės būstas rinkos sąlygomis (64 proc.)



Suteikiamas kaip tarnybinė gyvenamoji patalpa (2 proc.)



Išnuomojamas kaip laikinas būstas (pvz., ekstremalių situacijų atvejais) (23 proc.)



Soc. būstų nuomininkams viršijus metinį pajamų dydį



Nuomojamas iš avarinės būklės ar netinkamų būstų išskeldinamiems asmenims.



Atsilaisvinęs ir tinkamas sav. būstas perduodamas socialiniam būstui

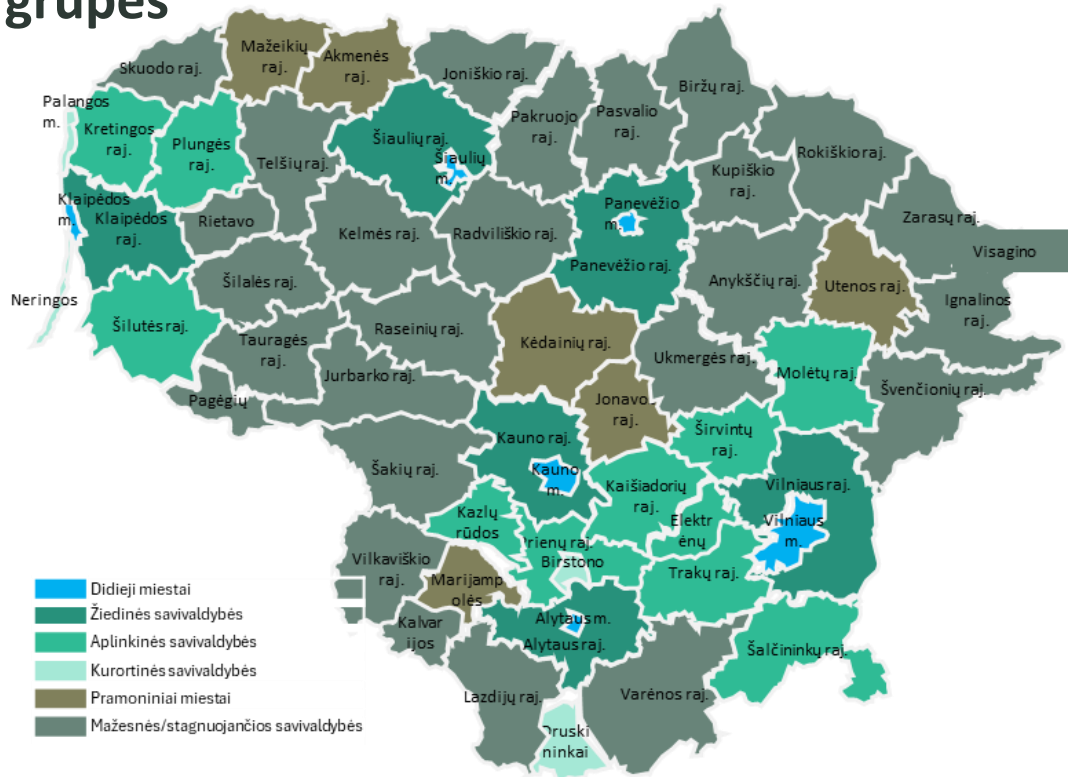
Savivaldybių grupės







































Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Pagal būsto situacijos tendencijas ir problemas išskiriamos šešios savivaldybių grupės



Savivaldybių grupių požymiai

Didieji miestai	Žiedinės sav.	Aplinkinės sav.	Kurortinės sav.	Pramoninės sav.	Kitos sav.
 Mažas vid. būsto dydis ir vienam naudingas būsto plotas	 Didelis vid. būsto dydis ir naudingas būsto plotas	 Reikšmingai padidėjęs būstų skaičius	 Reikšmingai padidėjęs būstų skaičius	 Mažesnis nei vidutinis būsto dydis (išskyrus Marijampolės sav.)	 Sumažėjęs arba nežymiai padidėjęs būstų skaičius
 Sparti būsto statyba ir vystymas	 Greičiausias būstų skaičiaus ir ploto augimas, ypač kaimo viet.	 Paspirtėjęs būstų statybos leidimų skaičius	 Paspirtėjęs būstų statybos mastas (išskyrus Neringos sav.)	 Vidutinė būstų plėtra (ypač Jonavos ir Mažeikių r.)	 Sumažėjęs arba nedidelis statybos mastas, ypač butų
 Didelės būstų, ypač butų, sandorių kainos	 Labiausiai išaugęs būstų sandorių skaičius	 Išaugęs individualių namų pirkimo–pardavimo sandorių skaičius	 Didelė ir išaugusi vidutinė būstų pirkimo–pardavimo kaina	 Vidutinis būstų, ypač butų, vid. kainos augimas	 Nedidelis būstų sandorių skaičius
 Žemas socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis	 Sparčiai išaugusi būstų sandorių vidutinė kaina	 Brangesnės būstų kainos	 Ilga soc. būsto laukimo trukmė ir padidėjusi soc. būsto paklausa	 Trumpa/vidutinė soc. būsto laukimo trukmė	 Mažesnė nei vidutinė būstų kaina
 Gana neilga socialinio būsto laukimo trukmė	 Žemas socialinio būsto poreikio patenkinimo lygis	 Pusėtinai arba mažas soc. būsto patenkinimo lygis	 Palyginti aukštas socialinio būsto poreikio patenkinimas	 Palyginti aukštas socialinio būsto poreikio patenkinimas	 Aukštesnis socialinio būsto poreikio patenkinimas
 Ilgas laikotarpis, reikalingas susitaupyti būsto įsigijimui	 Reikšmingai padidėjęs laikotarpis, reikalingas susitaupyti būstui	 Ilgesnis būstui sutaupyti reikalingas laikotarpis	 Labai ilgas laikotarpis, reikalingas susitaupyti būstui	 Vidutinio ilgio laikotarpis, reikalingas įsigyti būstui	 Neilgas laikotarpis, reikalingas įsigyti būstui



Prie būsto (ne)pakankamumo problemos prisideda investiciniai būstų sandoriai, ilgi administraciniai procesai bei netinkamos gyvenimo sąlygos

Savivaldybių grupė / Problema	Didžiųjų miestų sav.	Žiedinės sav.	Aplinkinės sav.	Kurortinės sav.	Pramoniniai miestai	Mažesnės sav.	Pagrindimas
Investiciniai ir spekuliaciniai sandoriai mažina pasiūlą	3	2	1	3	1	1	Didžiuosiuose miestuose, ypač sostinėje, būstas dažnai įsigyjamas kaip investicija arba nuomos verslui. Didžiuosiuose miestuose ir kurortinėse savivaldybėse investicinė paklausa ypač ryški dėl antrinių būstų ir trumpalaikės nuomos. Mažesnėse savivaldybėse ši problema vertinama kaip mažiau aktuali dėl apskritai nedidelės paklausa.
Ilgi administraciniai procesai lėtina būsto plėtrą	3	3	2	2	2	1	Tose savivaldybėse, kur vyksta daugiausia statybos projektų, administraciniai procesai (teritorijų planavimas, leidimai, infrastruktūros derinimas) tampa reikšmingu plėtros ribojimu. Didžiuosiuose miestuose ir jų žiedinėse savivaldybėse statybos mastas didžiausias (taip pat daugiausiai statybą leidžiančių dokumentų išdavimo iteracijų), todėl šie procesai turi didžiausią įtaką pasiūlos tempui.
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	2	2	2	2	3	Didžiuosiuose miestuose yra mažiausias asmeniui tinkantis naudingas būsto plotas, o kaimo vietovėse ketvirtadalis namų ūkių gyvena be pagrindinių patogumų. Be to, mažesnėse savivaldybėse renovacija ir būsto būklės gerinimas mažiau apsimoka dėl paklausa nebuvimo ir mažų kainų rinkoje. Vertinama, kad iki 2050 m. renovotinių gyvenamųjų pastatų fondas siekia apie 472,7 tūkst. gyvenamųjų pastatų, 43 proc. pastatų vertinami kaip prastiausio energinio naudingumo.
Būstai/gyventojai	524,7	558,2	534,5	689,4	558,5	595,7	Būstų skaičius tenkantis 1000 gyventojų
Būstai/NŪ	1,21	1,18	0,94	1,34	1,10	0,99	Būstų skaičius tenkantis vienam namų ūkiui (2021 surašymo duomenys)
Naudingas plotas	33,3	50,7	41,0	48,7	37,8	42,6	Naudingas plotas tenkantis gyventojui
Būsto dydis	63,4	90,8	76,6	70,7	67,6	71,4	Vidutinis būsto dydis, kv. m.



Būsto ekonominio (ne)įperkamo problema apibrėžia ryškūs regioniniai skirtumai, sudėtinga finansinė NŪ padėtis būsto išlaidymui, lėtas pažeidžiamiausių grupių būsto patenkinimas, nereguluota nuomos rinka.

Savivaldybių grupė / Problema	Didžiųjų miestų sav.	Žiedinės sav.	Aplinkinės sav.	Kurortinės sav.	Pramoniniai miestai	Mažesnės sav.	Pagrindimas
Regioniniai netolygumai įsigyjant būstą	3	2	2	3	2	2	Didžiuosiuose miestuose ir kurortuose būsto kainos ženkliai viršija šalies vidurkį, todėl būsto įperkamumas labai mažas. Tai ypač atsispindi ilgame taupymo laikotarpyje būstui įsigyti ir aukštoje sandorių kainose. Žiedinėse savivaldybėse kainos mažesnės, bet sparčiai auga. Aplinkinėse savivaldybėse kainos taip pat didėja dėl migracijos iš miestų, tačiau išlieka mažesnės nei juose. Pramoniniuose miestuose, mažesnėse savivaldybėse įperkamo skurtumai paprastai mažesni, bet jie vis tiek juntami dėl mažesnių vidutinių gyventojų pajamų.
Sudėtinga finansinė namų ūkių padėtis	2	2	2	2	2	3	Remiantis būsto prieinamumo ekonomiais rodikliais, kaip būsto išlaidų pertekliaus lygis, matoma, kad kaimiškose vietovėse patiriama didesnė finansinė būsto išlaidų našta – 2024 m. ji yra beveik dvigubai didesnė nei miesto vietovėse. Tai atsispindi ir analizuojant B tikslinės grupės, kurios gyvenamoji vieta dažniau yra kaimo vietovėse, finansinę padėtį - 80 proc. šiai grupei priklausančių namų ūkių neturi santaupų net nedidelėms netikėtoms išlaidoms (A ir C tikslinėse grupėse tokių NŪ yra mažiau nei pusė).
Lėtas labiausiai pažeidžiamų grupių būsto poreikių tenkinimas	3	3	2	2	2	2	Didžiuosiuose miestuose, o ypač žiedinėse savivaldybėse, taip pat kai kuriose aplinkinėse savivaldybėse ir kurortuose, fiksuojamas žemas socialinio būsto patenkinimo lygis, ilgas laukimo laikotarpis.
Nereguluota nuomos rinka	3	2	1	3	2	1	Trumpalaikiai nuomai skiriamų būstų plėtra mažina ilgalaikiai nuomai prieinamų būstų pasiūlą, ypač didžiuosiuose miestuose, kur paklausa ir taip yra didelė. Dėl to didėja nuomos kainos ir mažėja būsto prieinamumas vietos gyventojams. Situaciją apsunkina ir tikslių duomenų trūkumas dėl neregistruojamų nuomos sutarčių ir šešėlinės nuomos rinkos. Kurortuose nuomos rinka stipriai susijusi su turizmu ir sezoniniu būsto naudojimu. Pramoniniuose miestuose nuoma aktuali dėl atvykstančių darbuotojų.
Soc. būstas	49	49	46	62	56	59	Poreikio socialiniam būstui patenkinimo proc.



Darbinės sesijos



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Fizinis būsto prieinamumas

- **Daugiau nei pusėje savivaldybių (31 sav.) per pastaruosius 5 metus nebuvo pastatyta nei vieno buto daugiabučiame pastate.** 91.5 proc. 2020-2024 m. butų buvo pastatyti Vilniaus m., Kauno m., Klaipėdos m., Kauno r. ir Klaipėdos r. savivaldybėse.
- **Būstų pasiūlos trūkumas Vilniaus m. (Kauno m.) savivaldybėse.** Didelė paklausa dėl didėjančio gyventojų kiekio, užstatymo intensyvumo ribojimai prisideda prie būsto pasiūlos trūkumo problemos kūrimo didmiesčiuose.
- **Maždaug ketvirtadalis asmenų vis dar gyvena perpildytai laikomuose būstuose.**
- **Statybą leidžiančių dokumentų išdavimo vėlavimai ir didelis iteracijų skaičius.** Remiantis SSVA duomenimis, 2024 m. metinis SLD išdavimo vėlavimo vidurkis sudarė 5.6 proc. 11-koje savivaldybių šis rodiklis viršijo 10 proc. Vėlavimai iki 10 d. sudarė 4.4 proc., o vėlavimai viršijant 10 d. terminą - 0.5 proc. 2024 m. daugiabučių pastatų SLD išdavimo iteracijų skaičiaus vidurkis sudarė 2.1, didžiausias iteracijų skaičius (≥ 3) buvo Vilniaus m., Telšių r., Švenčionių r., Kauno r., Klaipėdos r., Kretingos r. ir Skuodo r. sav. 2024 m. 1-2 butų pastatų SLD išdavimo iteracijų skaičiaus vidurkis sudarė 2.1, didžiausias iteracijų skaičius (≥ 3) buvo Vilniaus m., Klaipėdos m., Vilniaus r., Anykščių r. ir Neringos sav.
- **Trumpalaikei nuomai skiriamų būstų plėtra mažina ilgalaikiai nuomai prieinamų būstų pasiūlą,** ypač didžiuosiuose miestuose / kurortuose, kur paklausa ir taip yra didelė. Dėl to didėja nuomos kainos ir mažėja būsto prieinamumas vietos gyventojams. Situaciją apsunkina ir tikslių duomenų trūkumas.



Ekonominis būsto prieinamumas

- **Būsto prieinamumas savivaldybėse ypatingai skiriasi, ypač mažas (ir sumažėjęs) prieinamumas – kurortuose ir didmiesčiuose.** Laikas, reikalingas vidutinio dydžio namui (70.7 kv. m) įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 77 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 16 iki 376 mėn.. Laikas, reikalingas vidutinio dydžio butui (70.7 kv. m) įsigyti (vertinant 40 proc. vidutinių pajamų) šalies mastu lygus 216 mėn. ir savivaldybėse svyruoja nuo 22 iki 603 mėn. Ilgiausias laikas – Neringos sav., Palangos m. sav., didmiesčiuose ir jų žiedinėse savivaldybėse.
- **Bendras socialinio būsto poreikis svyravo apie 22 tūkst. nuo 2017 iki 2024 m.** Naudojamų soc. būstų skaičius tolygiai didėjo ir 2024 m. sudarė 12,1 tūkst.
- **Disponuojamų pajamų dalis, skirta būstui išlaikyti augo nuo 2022 m. Apie 6 proc. NŪ būstui išlaikyti išleidžia daugiau nei 40 proc. pajamų.** Apie 4,2 proc. NŪ laiku nesumoka už komunalines paslaugas. Nuomai skiriama apie 16,6 proc. pajamų, o paskolos įmokoms – apie 14 proc., todėl būsto įsigijimas išlieka patrauklesne alternatyva.
- **Nežinomas būsto nuomos rinkos dydis dėl patikimų duomenų trūkumo,** didelė dalis neregistruojamų nuomos sutarčių ir šešėlinė nuomos rinka.

Rizika: Nesant pakankamai elastingai būsto pasiūlai, taikomos paramos priemonės būstui įsigyti gali netiesiogiai skatinti būsto kainų augimą ir didinti finansinių įsipareigojimų našta paramos gavėjams. Remiantis LB 2024 m. tyrimu, paramos priemonės, skirtos sunkumus patiriantiems namų ūkiams būstui įsigyti, ne visada yra taikomos pakankamai tikslingai, todėl dalis paramos nepasiekia labiausiai jos reikalingų gyventojų.

Rizika: Orientacija į nuosavybės skatinimą gali prisidėti prie būsto kainų augimo ir didesnės finansinių įsipareigojimų rizikos mažas pajamas gaunantiems asmenims

Savivaldybės (municipaliniis būstas)

- **Nepatenkintas savivaldybės būsto poreikis.** Remiantis VRM atlikta savivaldybių apklausa, kurioje dalyvavo 41 savivaldybė, poreikį savivaldybių būsto plėtrai nurodė 28 savivaldybės, o 24 savivaldybės nurodė tikslų skaičių, t. y. trūksta 964 būstų.
- **Reguliariai nestebimas savivaldybės būsto skaičius ir poreikis, atnaujinimo poreikis.** Siekiant nustatyti savivaldybės būsto poreikį, duomenys tiek apie savivaldybės būstų skaičių, tiek apie poreikį jį plėtoti turi būti renkami apklausiant savivaldybes. Toks procesas apsunkina ir prailgina sprendimų priėmimą dėl savivaldybių būsto plėtros.
- **Nepatenkintas soc. būsto poreikis, didelė laukimo trukmė ir skirtumai tarp savivaldybių.** Daug laukiančių socialinio būsto šeimų. Pusėtinai patenkinto socialinio būsto lygis. Vidutinė soc. būsto laukimo trukmė viršija 33 mėnesius (kai Paramos įstatyme numatyta maksimali laukimo trukmė – 3 metai (36 mėn.)), o tarp savivaldybių – dideli netolygumai.
- **Socialinis būstas vis dar turi neigiamas visuomenines konotacijas, todėl fiziniai asmenys dažnai nenori nuomoti būsto tokiems asmenims** (savivaldybės gali nuomotis iš fizinių asmenų, t. y. būti oficialiu nuomininku, bet šį būstą skirti soc. pažeidžiamiesiems asmenims). Pavyzdžiui, SJ „Vilniaus miesto būstas“ duomenimis, dalis visuomenės vis dar įsivaizduoja, kad soc. būstuose gyvena tik nedirbantys ar vengiantys atsakomybės žmonės. 2025 m. kovą atlikta gyventojų nuomonės apklausa atskleidė, kad 10 proc. respondentų apie socialinio būsto gyventoją galvoja kaip apie „vargšą, kuriam reikia pagalbos“, o dar 9 proc. apklaustųjų šį terminą sieja su tingėjimu ar nenoru dirbti.



Apibendrinimas



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Sprendimo būdai. Fizinis būsto prieinamumas (pakankamumas)

Problemos masto suvokimas:

- Fizinio būsto poreikio nustatymo mechanizmas.

Naujų būstų plėtros palengvinimas:

- SLD galiojimo laiko nustatymas;
- **SLD išdavimo laiko trumpinimas, iteracijų mažinimas**
- Teritorijų planavimo procedūros lankstumo didinimas, pritaikymas prieinamo būsto projektų plėtrai;
- Lengvatų įvedimas vystant didelio masto investicijų projektus (pvz.: gamyklą), jei kartu statomi nauji būstai;
- Galimybės suteikimas padidinti užstatymo intensyvumą, statant didelio ploto butus už prieinamą kainą;
- **Paskatos įrengiant socialiniams poreikiams pritaikytą būstą;**
- Lengvesnė pastatų konversija, paskirčių keitimo supaprastinimas.

Geresnis esamo būsto įveiklinimas:

- **Prieinamo būsto fondas**, skirtas sutelkti ir įveikinti nenaudojamus savivaldybių, valstybės, privačius pastatus (pagal Airijoje veikiančią NVO valdomą fondą)
- **Esamo turto intensyvesnis įveiklinimas** (pvz.: senjorams priimti gyventi jaunas šeimas, tuos, kurie neturi būsto, kaip socialinę paslaugą);
- Vieno asmens NŪ perkėlimas gyventi į bendruomeninius namus ir tokių NŪ būstų (jiems yra per didelių) įveiklinimas kitiems poreikiams;
- **NVO įtraukimas įveiklinant būstą socialinėms reikmėms** (galimybės naudoti specialiaame fonde esantį būstą);
- Renovacijos skatinimas.

Teisinės ir reguliacinės priemonės:

- **GPM lengvatų ar kitų mokestinių priemonių/paskatų, skirtų spręsti šešėlinės turto nuomos rinkos problemą, įvedimas;**
- Būsto prieinamumo įstatymas sukūrimas.

Sprendimo būdai. Ekonominis būsto prieinamumas (įperkamumas)

Finansinės paskatos gyventojams būstui įsigyti:

- Lengvatinė paskola jauniems žmonėms (palūkanos, pradinis įnašas);
- ILTE garantijos paskolų išlaidoms (grupėms, turinčioms kredito riziką);
- **GPM lengvata jauniems asmenims pirmam būstui (įnašui sukaupti).**

Finansinės paskatos būsto statybai ir renovacijai (sąsajos su fizinio prieinamumo didinimu):

- **ILTE Lengvatinės paskolos turto vystytojams (nuomojamam būstui, išperkamajai nuomai);**
- PVM ir kitos mokesstinės lengvatos renovacijai ir investicijoms į ją;
- Statybos sektoriaus pajėgumų stiprinimas.

Nuomos rinkos aktyvinimas ir skaidrinimas:

- Nuomos rinkos skaidrinimas (GPM mažinimas legaliai nuomojantiems būstą);
- **Valstybės draudimas ar mokesčių lengvata nuomotojams, nuomojantiems socialinėms reikmėms.**

Socialinio ir savivaldybių būsto plėtra:

- Savivaldybės būsto fondas, užtikrinantis mažesnės nei rinkos kaina nuomos būstus, tarnybinius būstus, būstus socialinėms reikmėms;
- Privataus ir viešojo sektoriaus bendradarbiavimas (VPSP), kai dalis būstų skiriama savivaldybei.

Mokesčių politika būsto rinkos reguliavimui:

- **Efektyvesnis NT mokesčių taikymas** (siekiant optimizuoti namų ūkio būsto poreikį ir išlaidų kaštus)
- Papildomas apmokestinimas nenaudojamiems ar apleistiems būstams;
- Atleidimas nuo NT mokesčio verslui, investuojančiam į būstus regionuose.

Teritorinė ir infrastruktūros politika

- Darbo vietų regionuose didinimas;
- **Susisiekimo infrastruktūros tarp didžiųjų miestų ir regionų stiprinimas (keliai, viešasis transportas).**

Socialinės ir informacinės priemonės

- **Gyventojų finansinio raštingumo gerinimas;**
- Senjorų būstų keitimo (angl. *downsizing*) paskatų sistema.



Sprendimo būdai. Savivaldybės būstas – prieinamo būsto plėtros galimybė

Savivaldybės būsto sąvokos apibrėžtis:

- Savivaldybės (municipalinio) būsto sąvokos tikslinimas atskiriant jį nuo socialinio būsto apibrėžties;
- Municipalinio būsto kriterijų nustatymas.

Teisinės ir reguliacinės priemonės:

- Lankstesnis savivaldybių reguliavimas nustatant nuomos terminus, kainas ir sąlygas;
- Reikalavimų įsigyjamam būstui mažinimas (pvz., energinė klasė).

Viešo ir privataus sektoriaus partnerystės:

- Savivaldybės būsto fondo didinimas bendradarbiaujant su NT vystytojais;
- Savivaldybių įgalinimas įsigyti dalį pastatyto pastato – paskata vysiitytojams statyti daugiau naujų būstų;
- Perteklinio vystomo gyvenamojo pastato ploto (pvz., 20 proc.) perdavimas savivaldybei pagal sutartį.

Finansinės priemonės:

- Žemės mokesčio lengvatos ar kitos paskatos investicijoms.

Reguliacinės priemonės

- Nuomos rinkos kainos reguliavimas.

Socialinės ir edukacinės priemonės:

- Socialinio būsto gyventojų savarankiškumo ugdyimas ir griežtesnių kriterijų įvedimas siekiant socialinio būsto gyventojų rotacijos;
- Senjorų būsto perėmimo modeliai, siūlant paslaugas mainais į jų būstą plečiant municipalinio būsto fondą
- Gyventojų edukacija siekiant socialinio būsto destigmatizacijos.

Ačiū už Jūsų laiką!

Smart Continent LT, UAB
Šeimyniškių 19-202 Vilnius LT-09236. Lietuva
lt@smartcontinent.com, www.smartcontinent.com
Tel.: +370 5 2196679

