

Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo pristatymas

Galutinių rezultatų pristatymo konferencija

2026 m. birželio 16 d.

Projekto užsakovai:

 Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

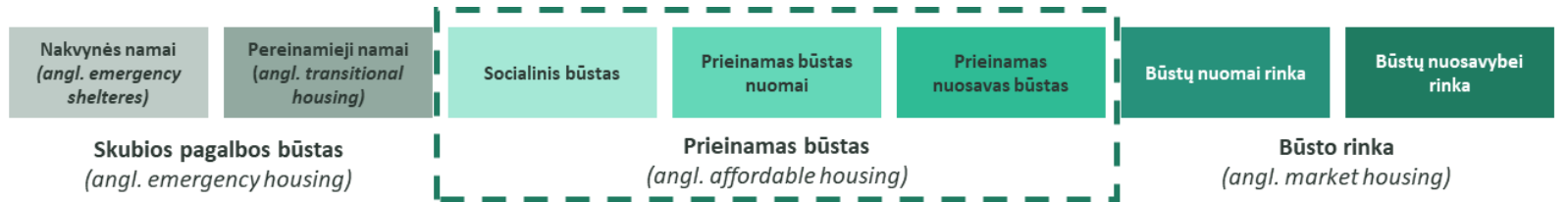


Finansuoja
Europos Sąjunga

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 pakankumas 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

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

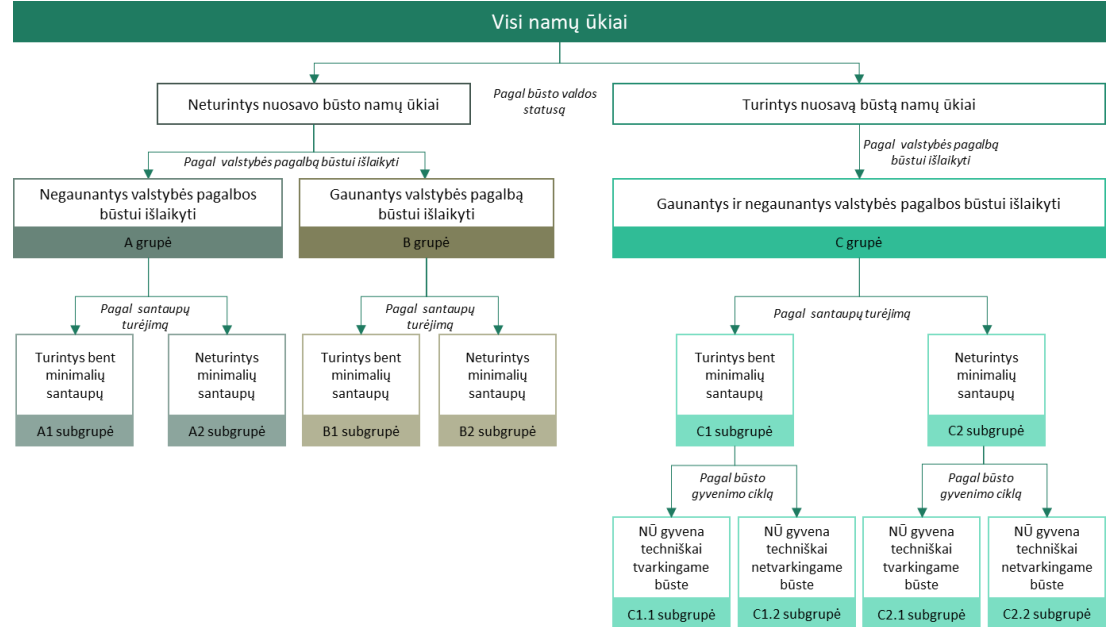
Tikslinių grupių apibrėžtis

PGS tyrimas

- Tyrimo imtis: 8 tūkst. Namų ūkių
- Tyrimas atliekamas visose ES valstybėse narėse. Lietuvoje tyrimas – nuo 2005 m. Atliekamas kasmet apklausos būdu.
- Atrinktas namų ūkis tyrime dalyvauja ketverius metus iš eilės.

TYRIMO RIBOTUMAI.

- **Tyrimo imtis** gali būti nepakankamai reprezentatyvi analizuojant apskričių bei savivaldybių būsto situaciją arba konkrečią mažesnę populiacijos grupę.
- **Klausimyno struktūra** kiekvienais metais nėra identiška, todėl kai kurių duomenų negalima tiesiogiai palyginti laike.
- **Apklausos metodas** lemia, jog kokybiniai klausimai skirtingų respondentų galėjo būti interpretuojami nevienodai.



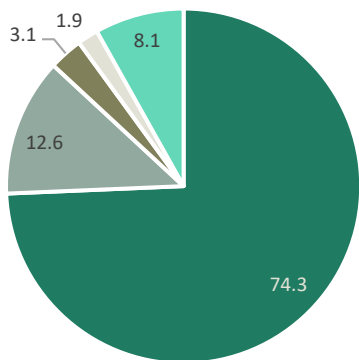
Didžioji dalis Lietuvos NŪ gyvena nuosavuose būstuose, o nuomojasi ir gyvena nemokėdami nuomos apie 13 proc. NŪ



86,9 proc. Lietuvos NŪ gyvena **nuosavame būste** (12,6 proc. – turi neišmokėtą būsto paskolą)



13,1 proc. Lietuvos NŪ gyvena nuomotame būste*



- Visateisis šio būsto savininkas, neturintis išmokėti paskolos šiam būstui įsigyti
- Būsto savininkas, turintis neišmokėtą paskolą šiam būstui įsigyti
- Nuomininkas arba subnuomininkas, mokantis nuomą rinkos kaina
- Nuomojasi šį būstą mažesne nei rinkos kaina
- Gyvena nemokėdamas nuomos

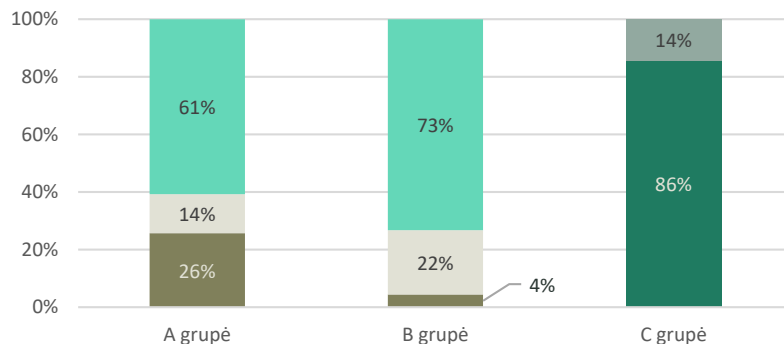
* Pažymėtina, kad šiai grupei taip pat priskiriami NŪ, kurie gyvena šeimos narių (giminių) būstuose nemokėdami nuomos ar kitomis aplinkybėmis nemoka nuomos



PGS** tyrimo duomenimis, 2024 m. iš viso Lietuvoje buvo **1,543 mln. NŪ**

Tikslinės grupės (A–C) skirstomos pagal būsto nuosavybės tipą ir gaunamą valstybės pagalbą. Atitinkamai:

- **A grupė:** NŪ neturintys nuosavo būsto, gyvena nuomotame būste, nepriklauso nuo valstybės pagalbos;
- **B grupė:** NŪ neturintys nuosavo būsto ir nepajėgūs savarankiškai išspręsti būsto klausimo (t. y. gauna valstybės pagalbą);
- **C grupė:** NŪ turintys nuosavą būstą, kurie gauna ir negauna valstybės pagalbos



- Gyvena nemokėdamas nuomos
- Nuomojasi šį būstą mažesne nei rinkos kaina
- Nuomininkas arba subnuomininkas, mokantis nuomą rinkos kaina
- Būsto savininkas, turintis neišmokėtą paskolą šiam būstui įsigyti
- Visateisis šio būsto savininkas, neturintis išmokėti paskolos šiam būstui įsigyti



Finansuoja
Europos Sąjunga

* NŪ – namų ūkis

** PGS – Pajamų ir gyvenimo sąlygų tyrimas

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Tikslinė grupė A



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

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

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

48,2 %

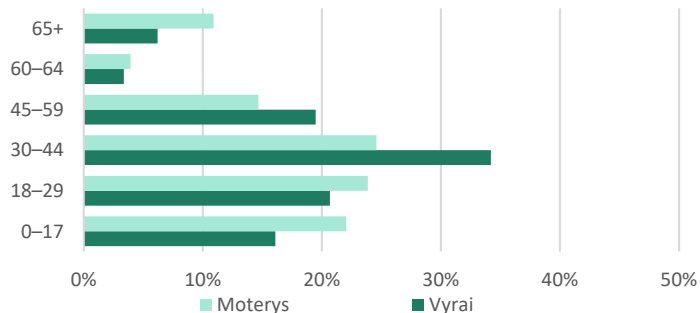


Vidutinis A grupei priskirtų asmenų amžius – 34 m. (mediana – 32 m.) Pažymėtina, kad asmenys iki 45 m. šioje grupėje sudaro 71 proc.

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

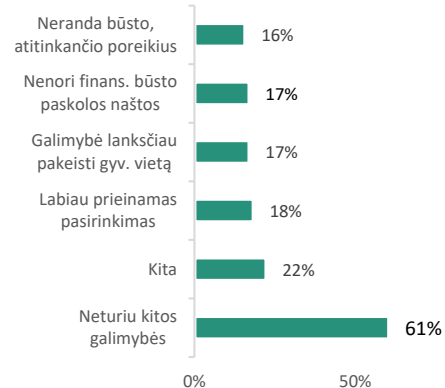
Pažeidžiamiausi NŪ:

- 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



50,4 %

Patiria fin. sunkumų



59,1 %

NŪ met. pajamos



19 031 €

Asm. met. pajamos



11 813 €

Būsto išlaikymo našta



14,9 %

Dirbantys



62 %

Bedarbiai



10,4 %

Pensininkai



9,5 %

Studentai



7,9 %



Finansuoja
Europos Sąjunga

! PGS tyrimo duomenys už 2024 metus.

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent



Tikslinė grupė B



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

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

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

49,3 %

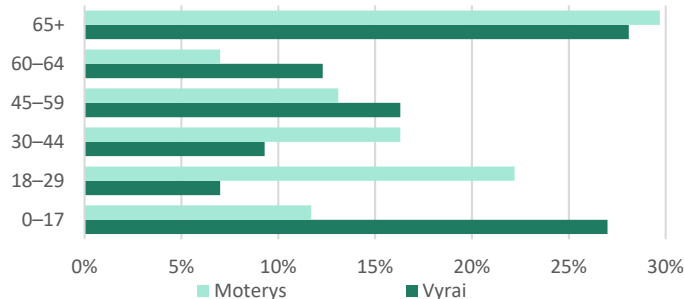


Vidutinis B grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 47 m.) Pažymėtina, kad asmenys daugiau nei 45 m. šioje grupėje sudaro 53 proc.

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.

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent



Tikslinė grupė C



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

C grupė – nuosavą būstą turintys namų ūkiai

NŪ priklausančių asmenų dalis pagal lytį ir amžių

47,2 %

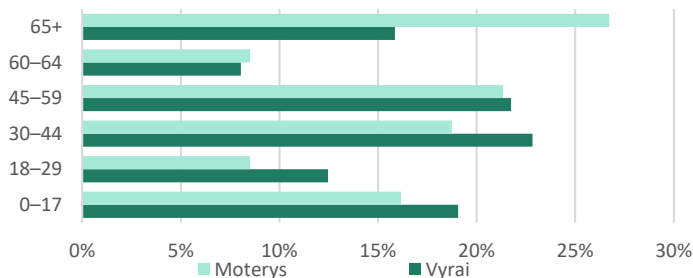


Vidutinis C grupei priskirtų asmenų amžius – 45 m. (mediana – 45 m.) Pažymėtina, kad asmenys nuo 45 m. šioje grupėje sudaro 51 proc.

52,8 %



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



Tiklinės 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

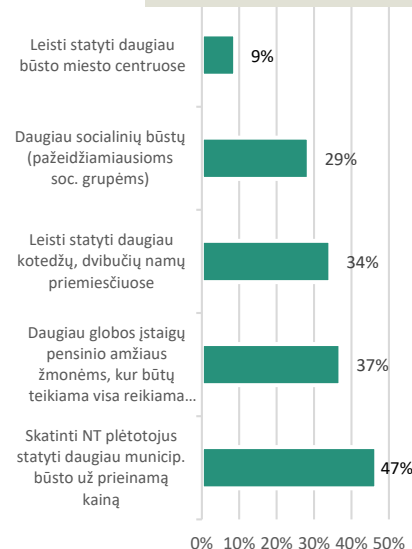
Pažeidžiamiausi NŪ:

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

Galimos politinės priemonės:

- būsto modernizavimo (atnaujinimo) programos
- energinio efektyvumo priemonės

87 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 %

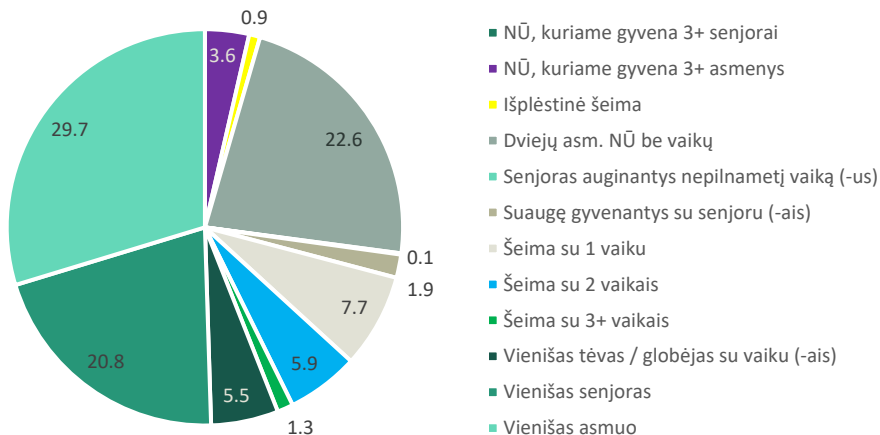
Tikslinių grupių sudėtis pagal namų ūkio (šeimų) tipus

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%	



Lietuvoje dominuoja vieno asmens NŪ, jų yra daugiau nei pusė, o NŪ su nepilnamečiais vaikais sudaro apie penktadalį visų NŪ

NŪ tipai atsižvelgiant į jų sudėtį



50,5 proc. NŪ sudaro **vienas asmuo**: 20,8 proc. jų yra vieniši senjorai ir 29,7 proc. – suaugę 18–64 metų asmenys.



22,6 proc. NŪ sudaro **suaugę asmenys be vaikų**. Pažymėtina, kad į šią kategoriją yra įtraukti ir sutuoktiniai / partneriai, tiek pilnamečiai asmenys, kurie nusprendžia gyventi drauge (pvz., drauge nuomotis būstą ir būti kambariokais).



14,9 proc. NŪ sudaro **šeimoms su vaikais**. Iš jų 7,7 proc. yra šeimos su vienu vaiku, 5,9 proc. – šeimos su dviem vaikais, 1,3 proc. – šeimos su trimis ar daugiau vaikų.



5,6 proc. NŪ sudaro **vienišas tėvas / globėjas su vaiku (-ais)**. Iš jų 0,1 proc. yra senjorai su nepilnamečiais vaikais.



3,6 proc. NŪ sudaro **trys suaugę asmenys (nuo 18 metų)**. Pažymėtina, kad šiam NŪ tipui gali priklausyti šeimos su suaugusiais vaikais arba šeimos, kurios slaugo savo senyvus tėvus.



0,9 proc. NŪ sudaro **išplėstinės šeimos (vaikai, suaugę asmenys (tėvai) ir senjorai (seneliai))**.



PGS tyrimo duomenimis, 2024 m. iš viso Lietuvoje buvo **1,5 mln. NŪ**, juose gyvena **2,89 mln. asmenų**



Finansuoja
Europos Sąjunga

Naudojami PGS tyrimo duomenys už 2024 metus.

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Pagrindinės tikslinių grupių ir NŪ būsto problemos

Problema	Tikslinės grupės			NŪ tipai			
	A grupė	B grupė	C grupė	Vieniši asmenys	Dviejų asmenų (poros) NŪ	Šeima su vaiku(-ais)	Vienišas tėvas/globėjas su vaiku(-ais)
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	3	2	1	3	2	2	3
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	3	3	1	3	3	2	3
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	2	3	2	3	2	1	3
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	3	2	3	2	2	3
Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas	3	2	1	3	1	2	3



Būsto situacija savivaldybėse

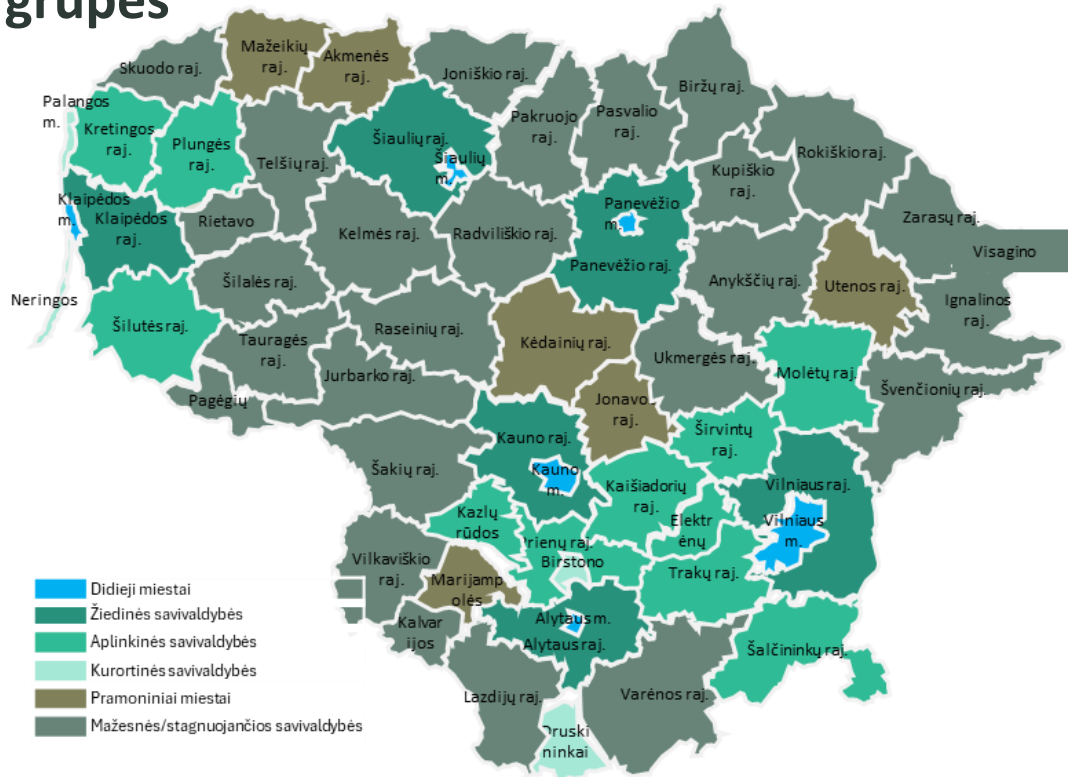


Finansuoja
Europos Sąjunga





































Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

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.	Mažosios 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 bei statyba, ypač kaimo vietovėse	 Paspirtėjęs būstų statybos leidimų skaičius	 Paspirtėjęs būstų statybos mastas (išskyrus Neringos sav.)	 Gana sparti 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	 Spartus 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 susitaupti būsto įsigijimui	 Reikšmingai padidėjęs laikotarpis, reikalingas sutaupyti būstui	 Ilgesnis būstui sutaupyti reikalingas laikotarpis	 Labai ilgas laikotarpis, reikalingas susitaupti būstui	 Vidutinio ilgio laikotarpis, reikalingas įsigyti būstui	 Neilgas laikotarpis, reikalingas įsigyti būstui

Fizinis būsto pakankamumas



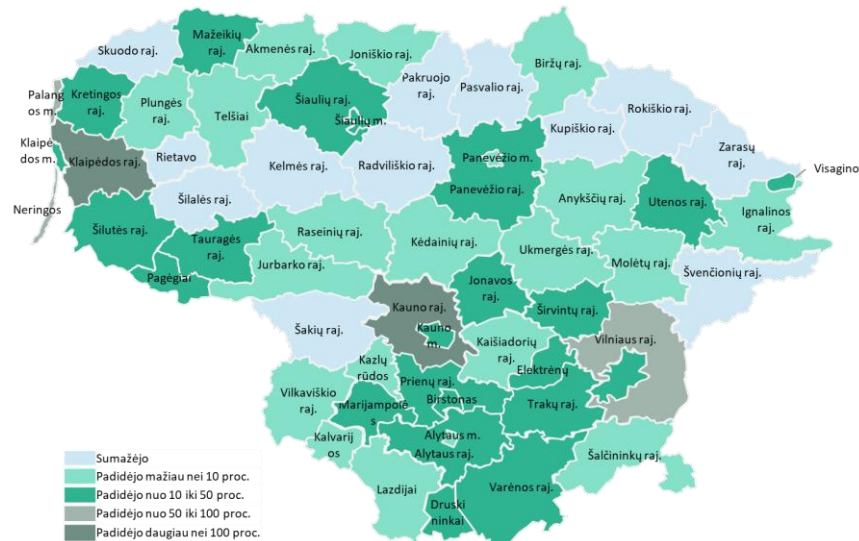
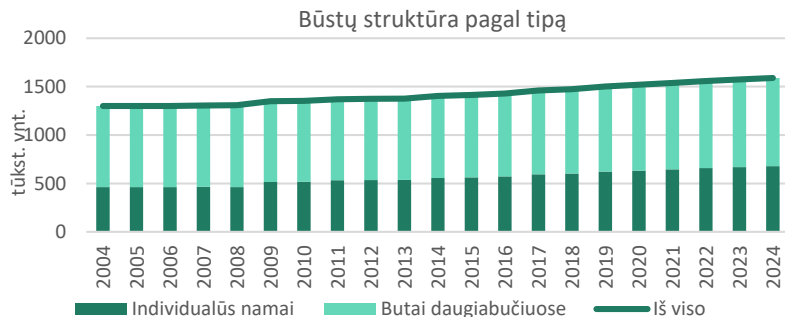
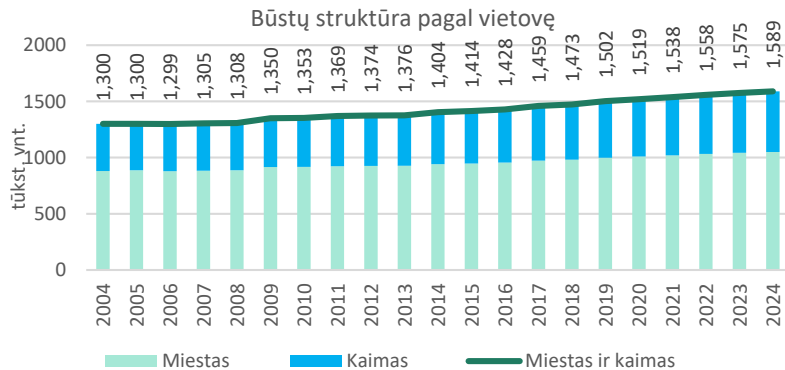
Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Didžiojoje dalyje savivaldybių būstų skaičius padidėjo, o labiausiai – didžiųjų miestų rajonų savivaldybėse ir pajūrio kurortuose. Būstai miestuose sudarė apie du trečdalius viso fondo.

Būstų skaičiaus dinamika 2004–2024 m.



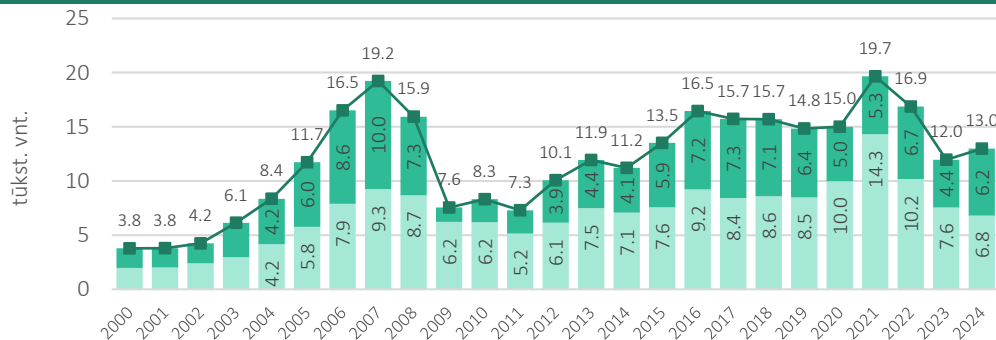
2004 m. **0,38 būstų/gyv.**
 2014 m. **0,48 būstų/gyv.**
 2024 m. **0,55 būstų/gyv.**

Tik Neringos sav. būstų skaičius/gyv. Sumažėjo, kitose – padidėjo.

Syrvavimai tarp savivaldybių – nedideli.

Būstų statybos mastai svyravo – po 2021–2022 m. buvo vėl sumažėjo išduotų statybos leidimų ir baigtų statyti būstų skaičius. Pandemijos metu suaktyvėjo individualių namų statyba

Leistų statyti būstų skaičius

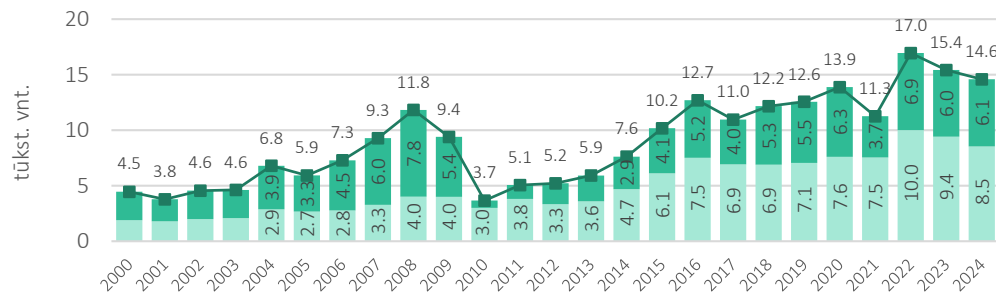


Būstų statybos leidimų skaičius	Tendencija	Proc. pokytis	Iš viso per laikotarpį (tūkst. vnt.)
Iš viso	↗	243 %	299
1-2 butų	↗	245 %	175
Kiti būstai	↗	240 %	124

Didžiausias teigiamas pokytis: Druskininkų sav., Širvintų r. sav., Elektrėnų sav.

Didžiausias neigiamas pokytis: Zarasų r. sav., Biržų r. sav., Šalčininkų r. sav.

Baigtų statyti būstų skaičius



Baigtų statyti būstų skaičius	Tendencija	Proc. pokytis	Iš viso per laikotarpį (tūkst. vnt.)
Iš viso	↗	227 %	226,2
1-2 butų	↗	348 %	123,6
Kiti būstai	↗	137 %	102,6

Didžiausias teigiamas pokytis: Klaipėdos r. sav., Kretingos r. sav., „Širvintų r. sav.

Didžiausias neigiamas pokytis: Joniškio r. sav., Ignalinos r. sav., Prienų r. sav.



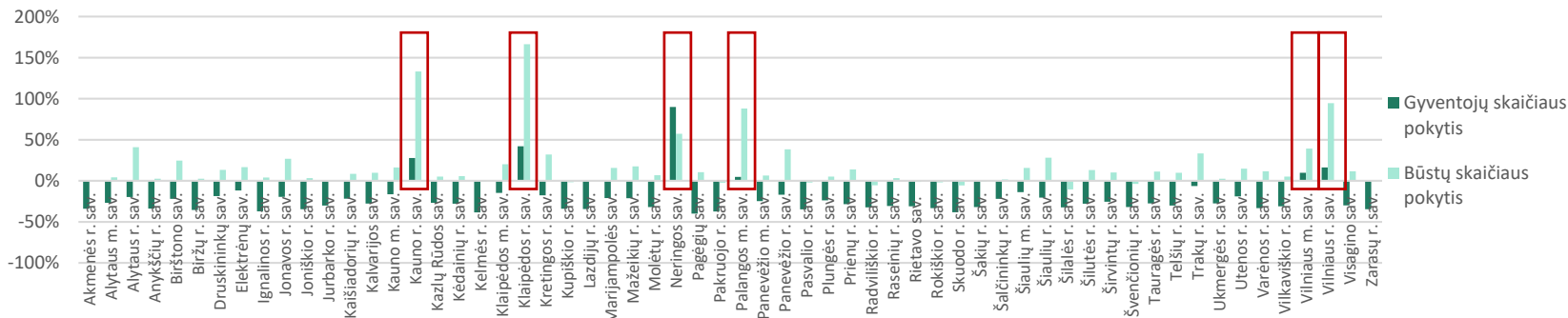
Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

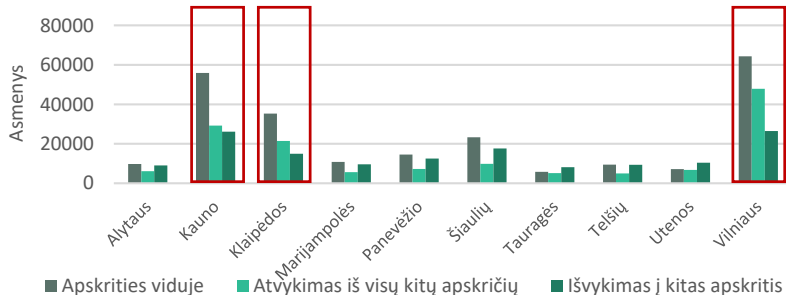
Smart
Continent

Tik 6 savivaldybėse augo tiek gyventojų, tiek būsto skaičius. 42 savivaldybėse būsto skaičius augo mažėjant gyventojų skaičiui

Būstų ir gyventojų skaičiaus pokytis savivaldybėse 2004–2024 m.



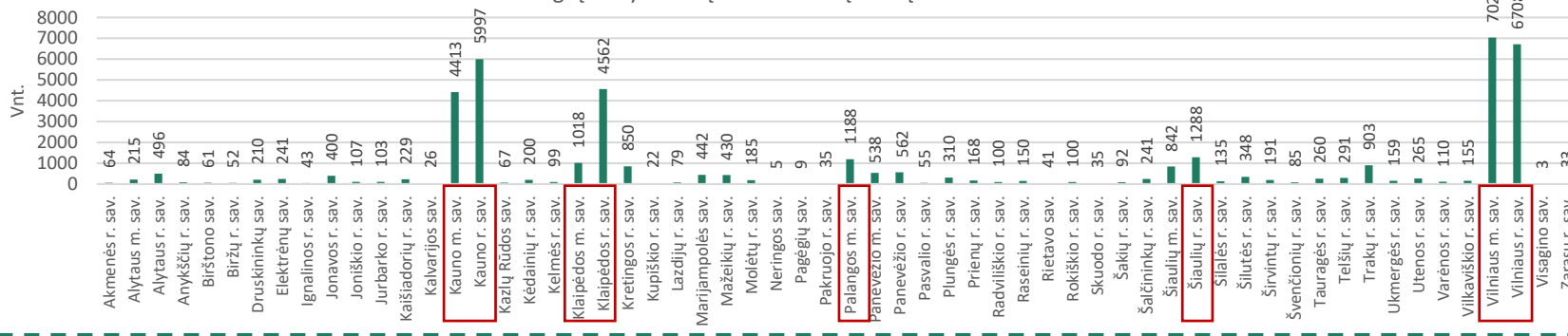
Vidaus migracija 2020–2024 m.



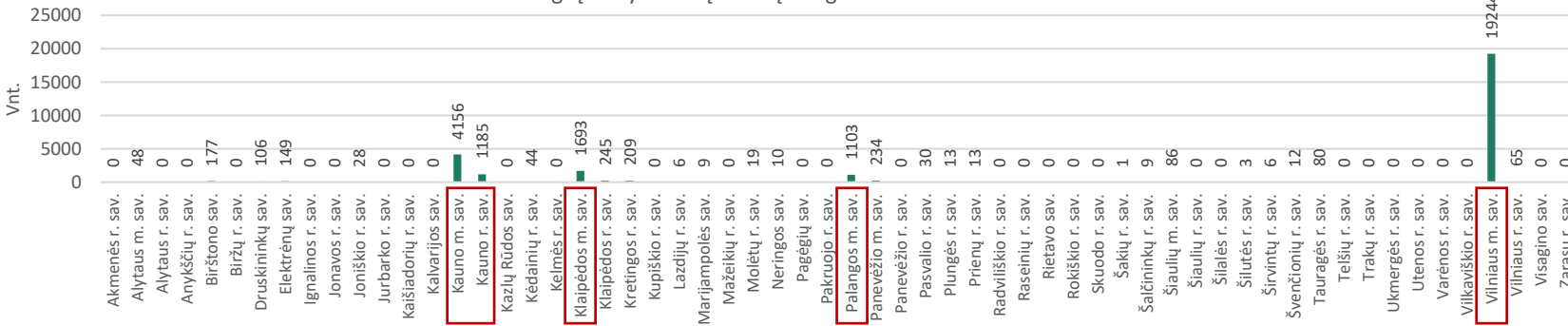
Būsto skaičiaus pokyčiai 2000-2024	Gyventojų skaičiaus pokyčiai 2000-2024	Savivaldybių skaičius
Sumažėjo	Sumažėjo	12
Padidėjo	Sumažėjo	42
Padidėjo	Padidėjo	6

Būstų statyba pagal savivaldybes yra netolygi – dominuoja kelios savivaldybės tiek individualių namų, tiek butų statyboje. Dalyje savivaldybių per paskutinius 5 metus nepastatyta nei vieno daugiabučio pastato.

Baigtų statyti būstų – individualių namų skaičius 2020-2024 m.

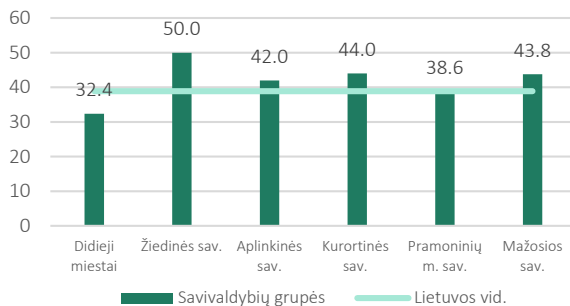


Baigtų statyti būstų – butų daugiabučiuose skaičius 2020-2024 m.



Didžiųjų miestų gyventojams tenka mažiausiai, o jų rajonų – daugiausiai naudingo būsto ploto. Mažosiose savivaldybėse būstų pokytis 1000 gyv. ryškiausias, o didžiuosiuose miestuose ir aplink juos, atvirkščiai, gyventojų daugėjo greičiau nei būstų arba pokytis buvo panašus.

Naudingas plotas, tenkantis 1 gyv.



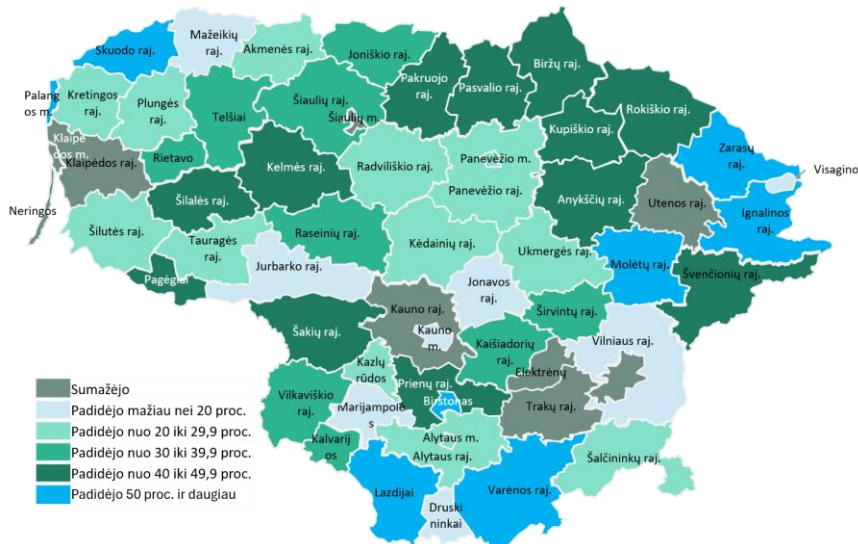
Didžiausias naud. plotas:



Mažiausias naud. plotas:

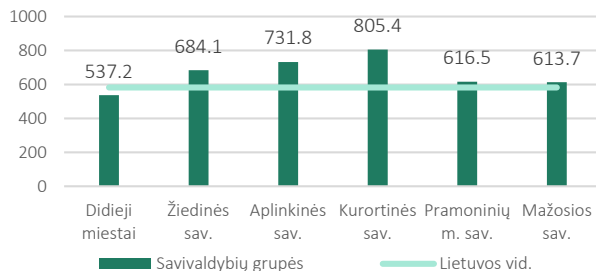


Būstų pokytis 1000 gyv. (2020-2024 m.)



Oficialiosios Statistikos Portalo (toliau - OSP) duomenys

Būstų skaičius, tenkantis 1000 gyv.



Daugiausiai būstų tenka:



Mažiausiai būstų tenka:



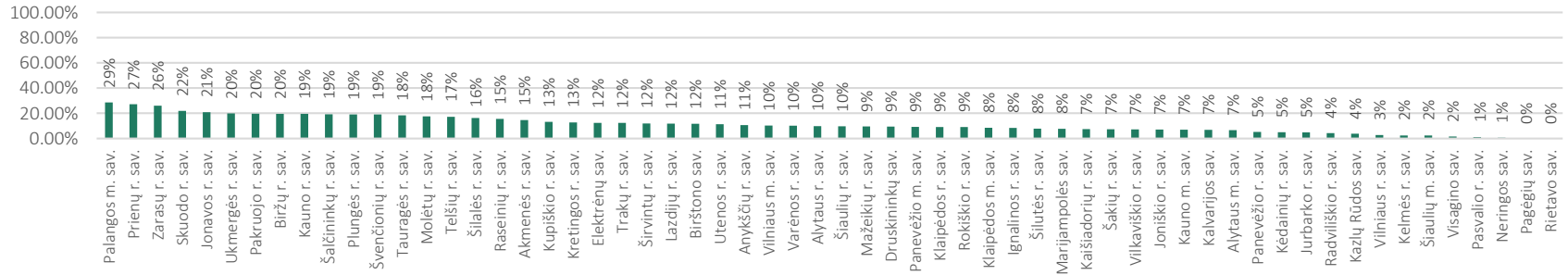
Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

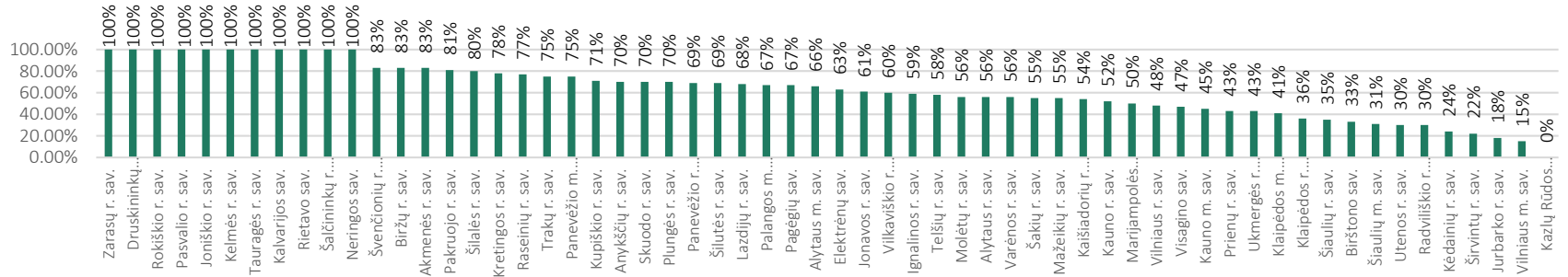
Renovuotų ir naujų būstų (daugiabučiuose) dalis didžiausia buvo Palangos m., Prienų r. ir Zarasų r. sav. Didžiausia neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis pastebima mažosiose savivaldybėse.

Renovuotų ir naujų būstų (daugiabučiuose) dalis (tarp visų būstų daugiabučiuose)



Aplinkos projektų valdymo agentūros duomenys

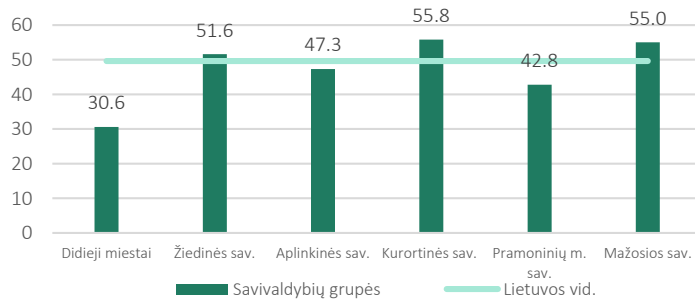
Neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis



Socialinės apsaugos ir Darbo ministerijos (toliau – SADM) duomenys

Remiantis būsto pakankamumo (t.y. būstų ir gyventojų santykio bei būsto tinkamumo) rodikliais, geriausia situacija vidutiniškai pasižymi kurortinių bei mažųjų, taip pat žiedinių savivaldybių grupės, tačiau skirtumai tarp savivaldybių yra žymūs.

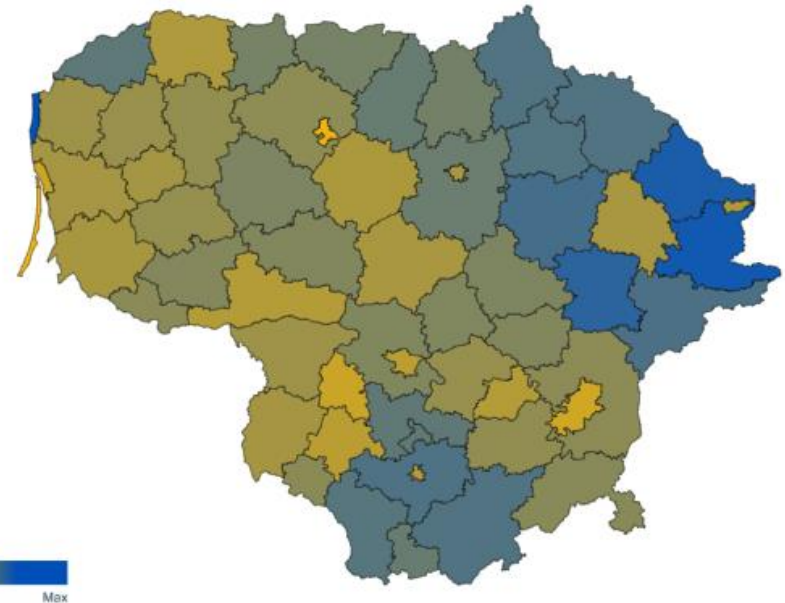
Būsto pakankamumo palyginimas tarp savivaldybių grupių



Būsto pakankamumą matuojantys rodikliai

- Būsto naudingas plotas, tenkantis gyventojui, m²/gyv. (2024 m.)
- Būstų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų, vnt./1000 gyv. (2024 m.)
- Būstų pokytis 1000 gyv., proc. (2020-2024 m.)
- Neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis, proc. (2024 m.)
- Naujai pastatytų ir renovuotų būstų (daugiabučiuose) dalis tarp visų būstų (daugiabučiuose), proc. (2019-2024 m.)

Būsto pakankamumo situacijos apibendrinimas Lietuvos savivaldybių lygiu



Integralaus duomenų įrankio (PowerBI) žemėlapis



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Ekonominis būsto prieinamumas



Finansuoja
Europos Sąjunga

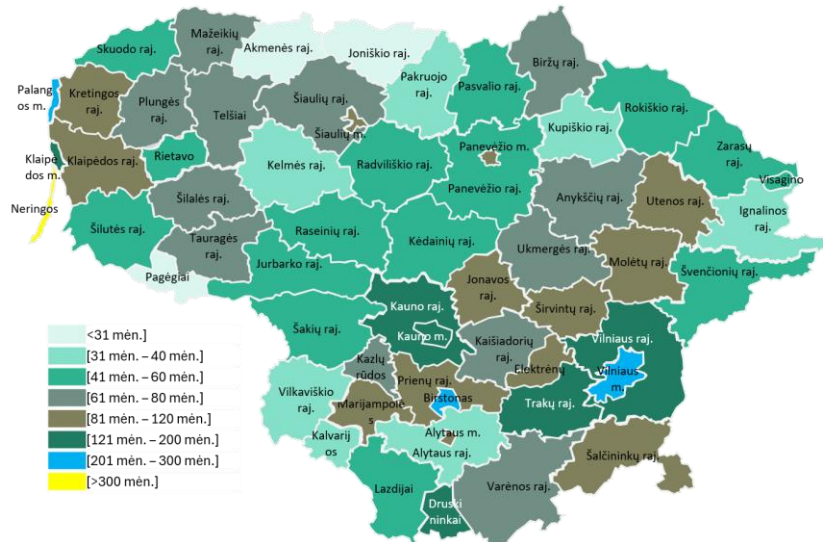
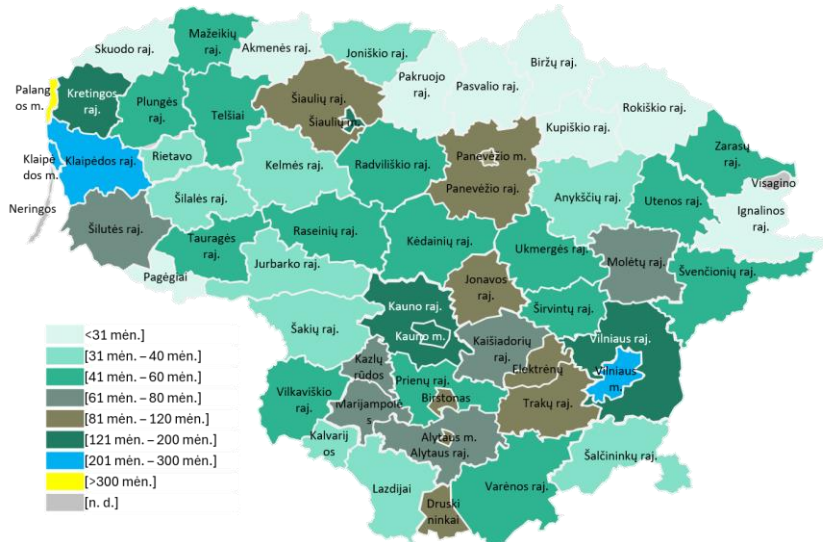
Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Laikas, reikalingas vidutinio dydžio būstui įsigyti, labai skiriasi priklausomai nuo savivaldybės, kas lemia nevienodas įperkamumo sąlygas. 50 kv. m. butui taupyti reikia panašiai kaip ir 100 kv. m. namui.

Laikas, reikalingas sutaupyti 100 kv. m. namui atsidedant 40 proc. vid. DU, vertinant vid. namų kainas

Laikas, reikalingas sutaupyti 50 kv. m. butui atsidedant 40 proc. vid. DU, vertinant vid. namų kainas



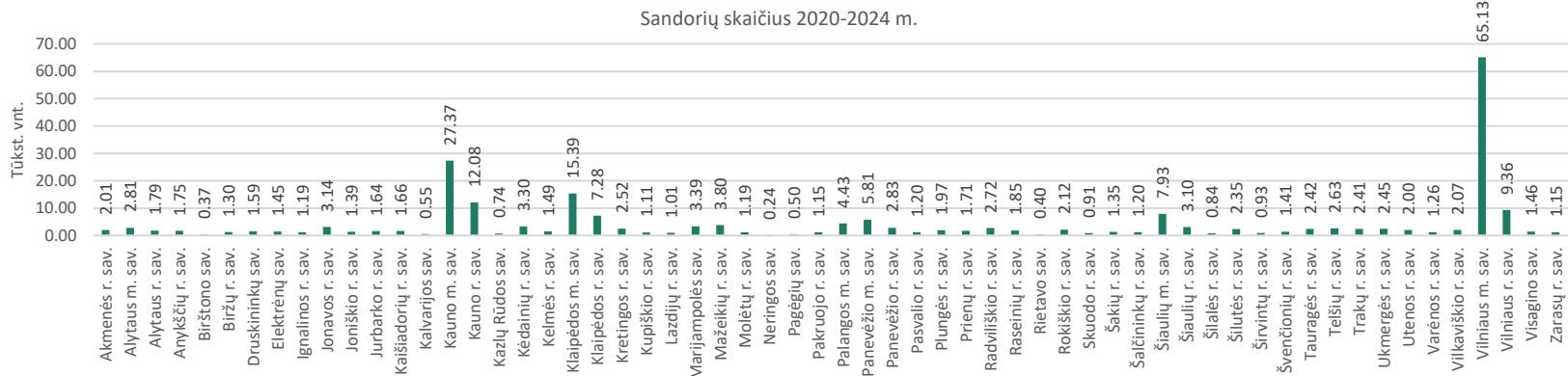
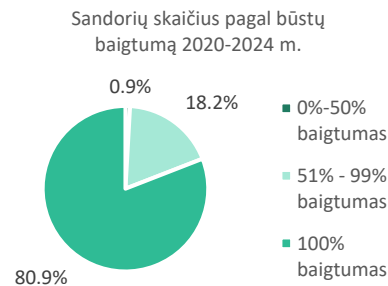
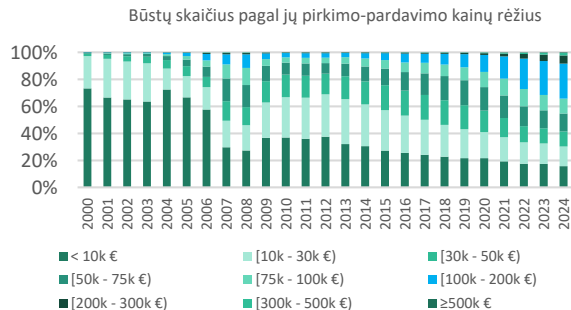
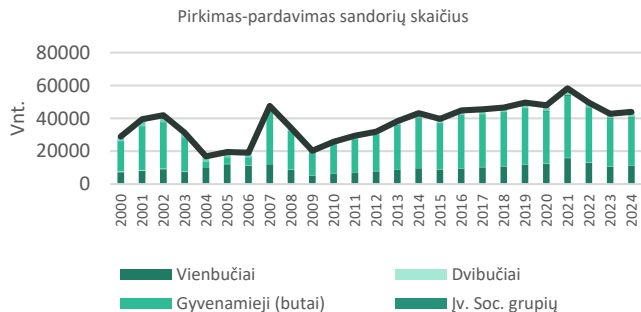
Norint įsigyti **100 kv. m. namą** už 40 proc. vidutinio DU, užtrunkama:

- **Ilgiausiai (>200 mėn.)** Vilniaus, Klaipėdos miestuose, Klaipėdos r. sav. bei kurortinėse Palangos m. ir Neringos sav.
- **Trumpiausiai (<31 mėn.)** mažosiose savivaldybėse Šiaurės Rytų Lietuvoje, prie pasienio.

Norint įsigyti **50 kv. m. butą** atsidedant 40 proc. vidutinio DU, užtrunkama:

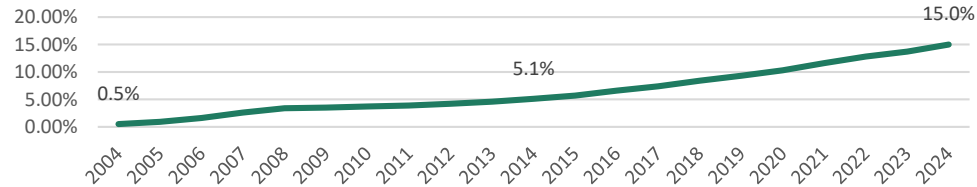
- **Ilgiausiai (>200 mėn.)** Vilniaus mieste bei kurortinėse Birštono, Palangos m. ir Neringos sav.
- **Trumpiausiai (<31 mėn.)** keliuose mažosiose pasienio savivaldybėse.

Nuo 2014 m. sandorių skaičius svyruoja nežymiai (išskyrus 2021 m.), tačiau sandorių vertė auga. Daugiausia perkami pilnai užbaigti būstai. Daugiausia sandorių buvo sudaryta dėl būstų, esančių didžiųjų miestų sav.

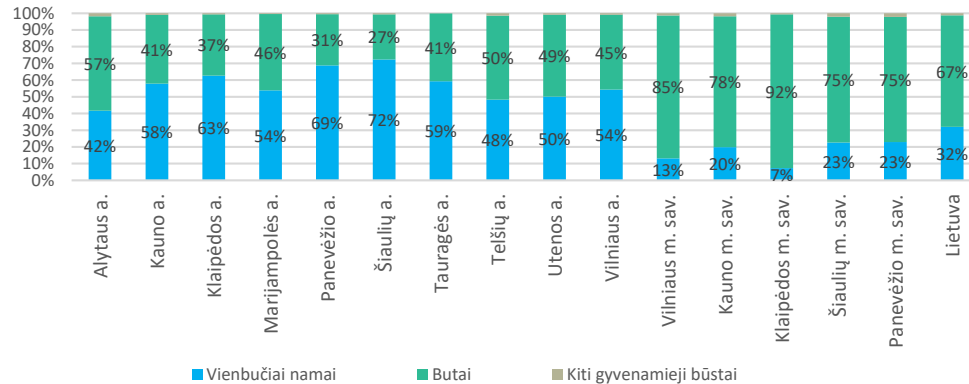


Apie 15 proc. viso gyvenamojo būsto fondo sudaro būstai su hipotekomis ir ši dalis nuo 2004 m. išaugo 14 proc. punktų. 60 proc. hipotekų yra didžiųjų miestų būstams

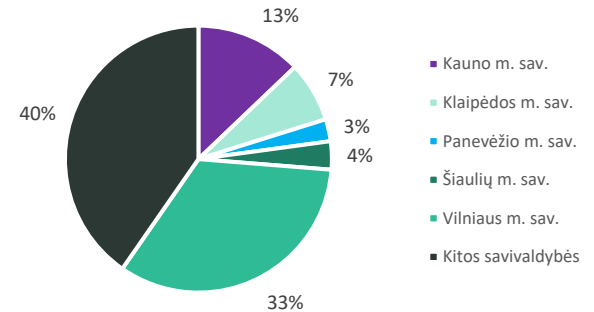
Būstų su hipotekomis dalis nuo visų būstų



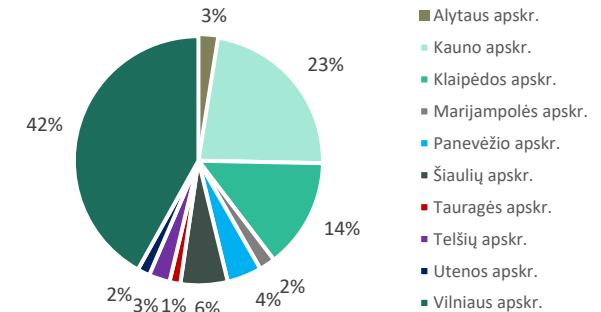
Hipotekų skaičius pagal būsto paskirtį 2024 m.



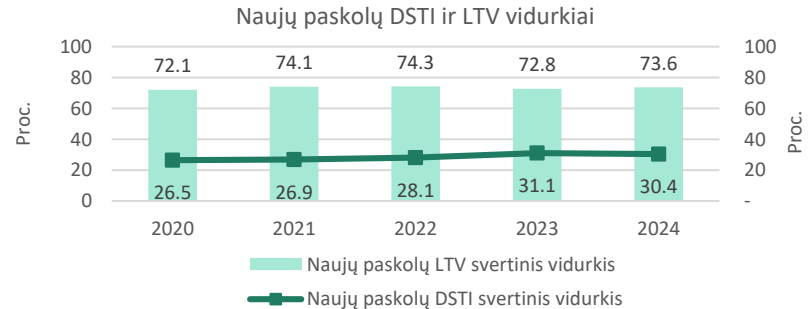
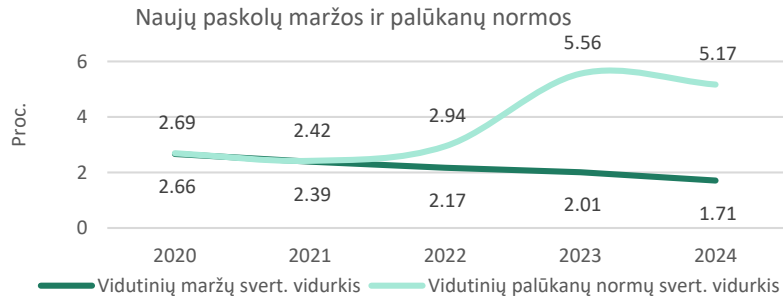
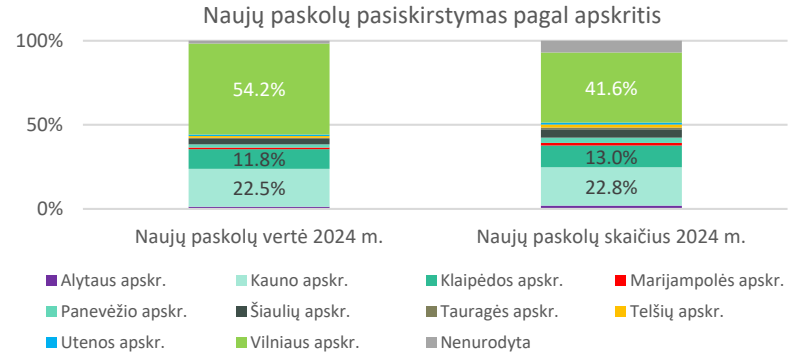
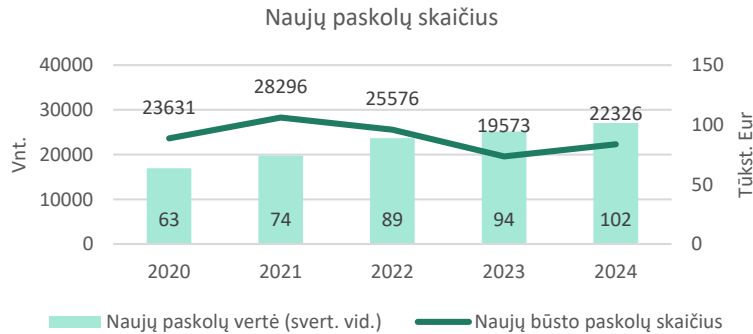
Hipotekų skaičius (galiojančių) 2024 m.



Hipotekų skaičius (galiojančių) 2024 m.

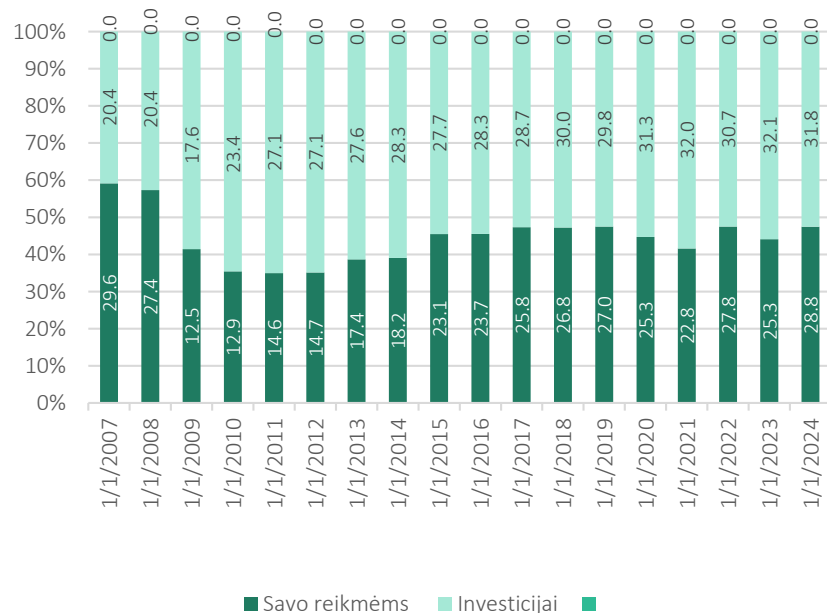


Naujų paskolų skaičius svyravo dėl geopolitinės situacijos ir palūkanų normų pokyčių. Didžiausia jų dalis buvo Vilniaus apskr.

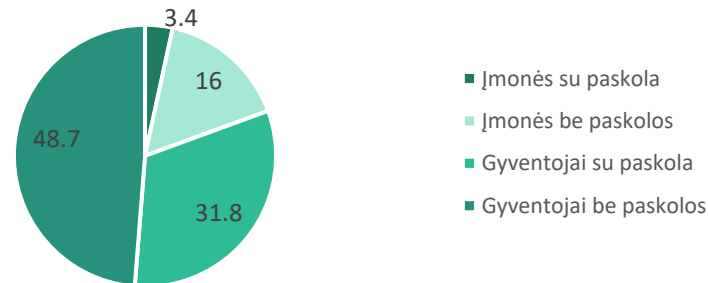


Lietuvoje, ypač didžiuosiuose miestuose, daugėja investicinių ir spekuliacinių sandorių, plečiasi trumpalaikės nuomos rinka

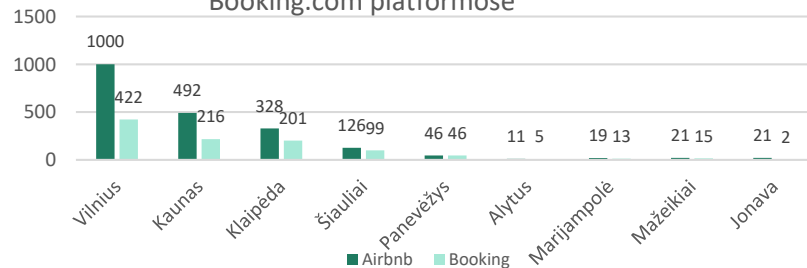
Sandorių struktūra Lietuvoje (2007-2024 m.)



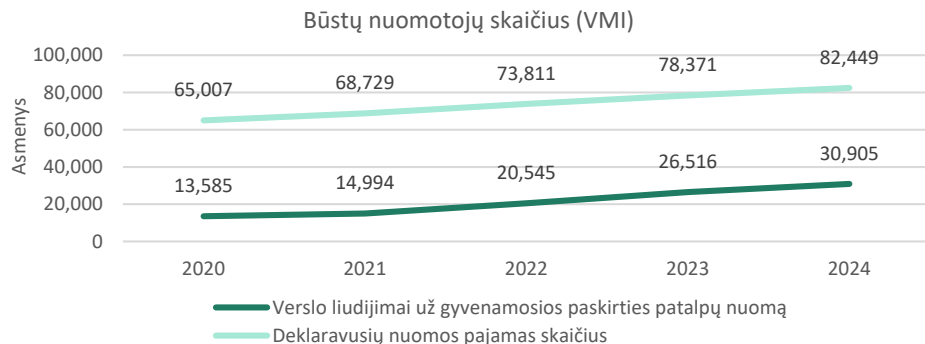
Investicinių sandorių pasiskirstymas Lietuvoje 2024 m.



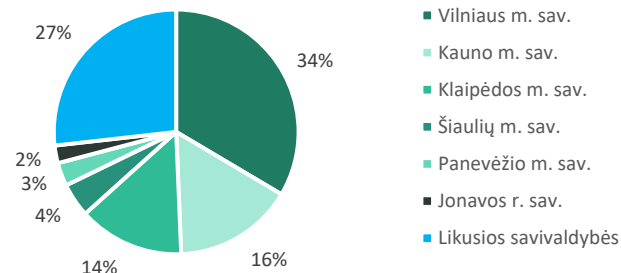
Fizinių asmenų nuomojamas būstas Airbnb ir Booking.com platformose



Nuomos rinka Lietuvoje nėra sistemškai stebima. Nuomojamų būstų skaičius gali svyruoti nuo 76 iki 112 tūkst. Būstų (arba 5 iki 7,13 proc. būstų). Didžiausios nuomos kainos pastebimo didžiuosiuose miestuose, taip pat žiedinėse ir kurortinėse savivaldybėse.



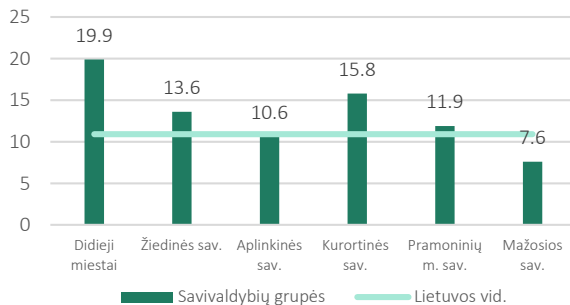
Nuomos juridinių faktų skaičius pagal sav. 2024 m. (RC)



Savivaldybių grupė	Vidutinė 50 kv. m. būsto nuomos kaina grupės savivaldybėje (RC, 2024)	Didžiausias vidutinės nuomos kainos rodiklis savivaldybės grupėje (RC, 2024)	Mažiausias vidutinės nuomos kainos rodiklis savivaldybės grupėj (RC, 2024)	Didžiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)	Mažiausią rodiklį turinti savivaldybė grupėje (2024)
Aplinkinės	183,2	288,8	56,2	Trakų r. sav.	Kazlų Rūdos sav.
Didžiųjų miestų	395,7	613,1	243,5	Vilniaus m. sav.	Šiaulių m. sav.
Kurortų	281,1	386,6	141,2	Neringos sav.	Birštono sav.
Mažosios	135,1	304,4	25,0	Švenčionių r. sav.	Kalvarijos sav.
Pramoninių miestų	232,0	328,6	76,5	Marijampolės sav.	Akmenės r. sav.
Žiedinės	300,9	405,3	146,5	Šiaulių r. sav.	Panevėžio r. sav.

Didžiausias santykinis būsto rinkos aktyvumas pastebimas kurortinėse savivaldybėse, taip pat didžiuosiuose miestuose. Šių savivaldybių gyventojai taip pat išleidžia didžiausią dalį pajamų mokėdami už būsto nuomą.

Vidutinė nuomos išlaidų dalis, proc.



Didžiausia nuomos dalis:



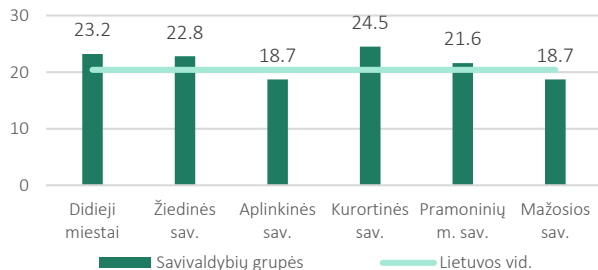
Kalvarijos sav.
Skuodo r. sav.
Joniškio r. sav.

Mažiausia nuomos dalis:



Vilniaus m. sav.
Šiaulių m. sav.
Neringos sav.

Naujų būstų sandorių skaičius, tenkantis 1000 būstų



Daugiausiai būstų tenka:



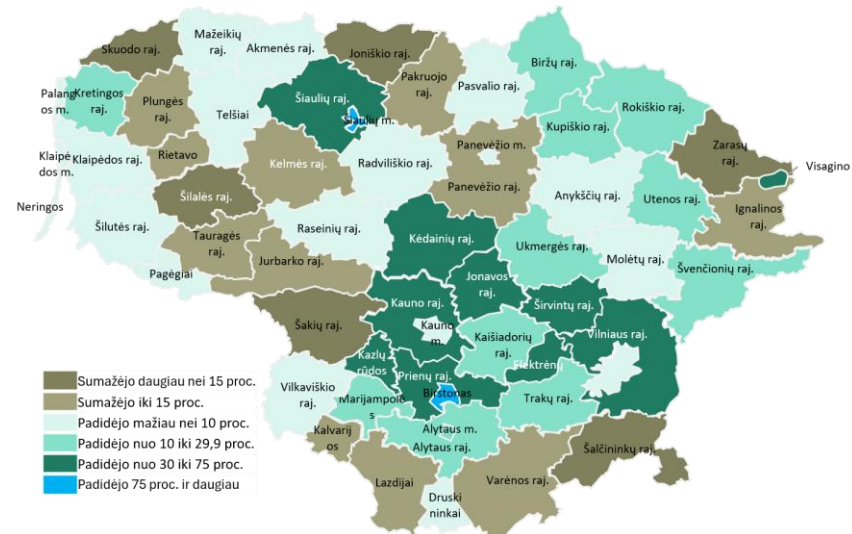
Palangos m. sav.
Klaipėdos m. sav.
Akmenės r. sav.

Mažiausiai būstų tenka:



Šalčininkų r. sav.
Rietavo sav.
Utenos r. sav.

Būsto kainų ir VDU santykio pokyčio indeksas (2020-2024),



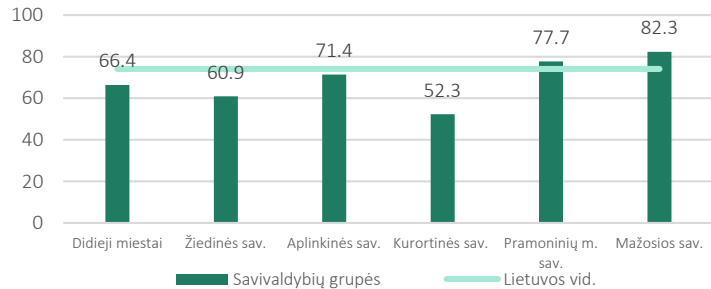
Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Remiantis būsto įperkamumo (t.y. Finansinių galimybių įsigyti būstą) rodikliais, geriausia situacija vidutiniškai pasižymi mažųjų, taip pat pramoninių savivaldybių grupės, tačiau skirtumai tarp savivaldybių yra žymūs.

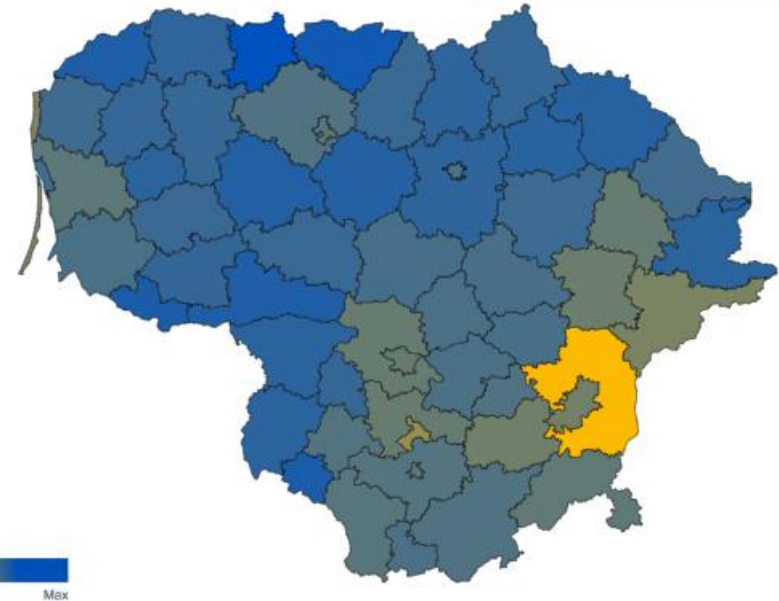
Būsto įperkamumo palyginimas tarp savivaldybių grupių



Būsto įperkamumą matuojantys rodikliai

- Laikas, reikalingas sutaupyti būsto įsigijimui, mėn. (2024 m.)
- Naujų būstų sandorių skaičius, tenkantis 1000 būstų, vnt./1000 būstų (2024 m.)
- Vidutinė nuomos įmokų dalis nuo vidutinio darbo užmokesčio, proc. (2024 m.)
- Būsto kainos ir vidutinio darbo užmokesčio santykio indeksas (2024 m.)

Būsto įperkamumo situacijos apibendrinimas Lietuvos savivaldybių lygiu



Integralaus duomenų įrankio (PowerBI) žemėlapis

Pažymima, kad būsto įperkamumo subindeksas dar yra vertinamas, todėl gali keistis.

Aprūpinimas būstu



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Socialinis būstas Lietuvoje

Socialinis būstas, kaip apibrėžta LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, yra savivaldybei nuosavybės teise priklausantis ar iš fizinių ar juridinių asmenų išsinuomotas būstas, įtrauktas į savivaldybės socialinio būsto fondo sąrašą. Savivaldybė socialinį būstą nuomoja eilės tvarka (pagal prašymo įregistravimo datą ir laiką) į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į paramą būstui išsinuomoti, sąrašą įrašytiems asmenims. Socialinio būsto nuoma yra viena iš įstatyme įvardintų paramos būstui išsinuomoti formų. **Socialinis būstas neparduodamas.**

Socialinio būsto nuoma

Socialinio būsto nuomos kriterijai:

1. Asmuo yra deklaravęs turtą ir pajamas nustatyta tvarka;
2. Asmens / šeimos grynosios metinės pajamos ir turto vertė neviršija nustatytų valstybės remiamų pajamų dydžių (nuo 2026 m. sausio 1 d. 1 VRP = 233 Eur.)
3. Asmuo neturi nuosavo būsto arba:
 - 1) turimas būstas nusidėvėjęs;
 - 2) turimas būstas per mažas (<10m²/asm. / <14 m², jei šeimoje yra neįgalusis / sergantis sunkia lėtine liga).



Teisės į socialinio būsto nuomos sąlygų pagerinimą kriterijai:

1. Per mažas naudingas plotas:
 - <10m²/asm;
 - <14 m², jei šeimoje yra neįgalusis / sergantis sunkia lėtine liga).
2. Asmuo ar šeimos narys tapo neįgalus – dėl judėjimo sutrikimo reikia specialiai pritaikyto socialinio būsto.

! Jei asmenys ir šeimos turi teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą, vadinasi jie neturi teisės į būsto nuomos mokesčio dalies kompensaciją.

Įrašomi į Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašą (pateikus prašymą nuomojama sąrašo eilės tvarka)

Asmenų ir šeimų, turinčių teisę į socialinio būsto nuomą, sąrašo grupės:

1. Jaunos šeimos;
2. Šeimos, auginančios tris ar daugiau vaikų ir (ar) vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa (rūpyba);
3. Likę be tėvų globos asmenys ir jų šeimos (16–36 metų);
4. Neįgalieji, asmenys, sergantys lėtinių ligų, įrašytų į Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą, sunkiomis formomis, ir šeimų, kuriose yra tokių asmenų;
5. Socialinio būsto nuomininkai, turintys teisę į socialinio būsto sąlygų pagerinimą;
6. Bendroji – visi asmenys ir šeimos, nepatenkantys į šios dalies 1–5 grupes.

Socialinis būstas **ne eilės tvarka** gali būti išnuomojamas ir neįrašytiems į sąrašą asmenims bei šeimoms, neturintiems nuosavo būsto, kurie neteko būsto dėl nuo jų nepriklausančių veiksnių, turi tam tikrą negalią, specialių poreikių, taip pat šeimoms su daug vaikų, vienišioms tėvams ir kt.

⌚ Asmenų ir šeimų, įrašytų į sąrašą, socialinio būsto nuomos laukimo (buvimo sąraše) laikotarpis **negali būti ilgesnis nei 3 metai.**

Pasirašoma
soc. būsto
nuomos
sutartis

Socialinio būsto nuomos mokestis

- Jo dydį lemia Vyriausybės patvirtintoje metodikoje nustatyti kriterijai:
- Nusidėvėjimas ir amortizaciniai atskaitymai nusidėvėjimui atkurti;
 - Vietovės pataisos koeficientas ir būsto naudingasis plotas;
 - Aprūpinimas komunaliniais patogumais.

Socialinio būsto nuomos sutarties nutraukimas

- Įgyjamas nuosavas būstas, išskyrus atvejus, kai būsto naudingas plotas asmeniui yra per mažas;
- Deklaruotos pajamos ir turtas viršija nustatytus metinius dydžius 35 arba 50 proc.;
- Socialinis būstas naudojamas ne pagal paskirtį;
- Įsiskolinimas viršija 6 mėn. soc. būsto nuomos mokesčio sumą ir kt. Įstatyme nurodyti atvejai.



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Municipaliniis būstas Lietuvoje

Savivaldybės būstas, kaip apibrėžta LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatyme, priklauso savivaldybei nuosavybės teise ar yra išsinuomotas iš juridinių ar fizinių asmenų, įtraukiant jį į savivaldybės būsto fondo sąrašą. Jo pagrindinė paskirtis – gyvenamoji (įvairioms soc. grupėms). Savivaldybės būstai yra savo laiku neprivatizuoti būstai, nuomojami neapribotam laikotarpiui (tam tikrais atvejais parduodami) įstatyme apibrėžtomis asmenų grupėms. **Tai nėra socialinis būstas – tai atskira būsto kategorija.**

Savivaldybės būsto sąrašas

- Būstai, kurių nuomos sutartys sudarytos iki 2002 m. pabaigos;
- Būstai, perduoti vykdant valstybės garantiją (padovanojus savivaldybei nuosavybės teise priklausantį turtą);
- Būstai, priskirti tam tikroms asmenų grupėms (politiniams kaliniams, tremtiniais);
- Būstai, perrašomi iš soc. būsto į savivaldybės būsto nuomos sutartį, kai nuomininko pajamos viršija tam tikrus dydžius.

Savivaldybės būsto nuoma

Savivaldybės būstai paprastai nuomojami rinkos kaina, ne soc. būsto pagrindais. Nuomininkai gali gyventi jame neribotą laiką.

Savivaldybės būstai nuomojami asmenims:

- kurių pajamos viršija nustatytus dydžius gauti soc. būstui,
- kurie pagal nustatytą tvarką negali būti išskeldinti iš būsto nesuteikiant jiems kito;
- kurie su savivaldybe susiję darbo santykiais;
- kurie neteko vienintelio nuosavybės teise turėto būsto dėl gaisrų, potvynių.

Savivaldybės būsto nuomos mokesčio lengvatos

1. Nuomos kompensacija (nuomos kaina–30 proc. pajamų = kompensacijos dydis)

Jei 30 proc. asmens mėnesinių pajamų nepadengia būsto nuomos. Kompensacija negali viršyti 1 VRP/asm. ar $1 \text{ VRP} \times (1+0,2 \times n)$, n –šeimos narių sk.

2. Lengvatinė nuomos kaina, viršijanti 20 proc. soc. būsto kainos

Jei asmens grynosios pajamos neviršija nustatytų ribų ir jei jis atitinka įstatyme nurodytas sąlygas

Nuomos mokesčio lengvatos gali būti taikomos kito būsto neturintiems asmenims:

- 1) kuriems iki senatvės pensijos amžiaus likę iki 5 metų, ar asmenims, kurie yra be šeimos;
- 2) kurie yra tremtiniai;
- 3) kurie yra neįgalieji, ar šeimoms, kuriose yra neįgaliųjų;
- 4) šeimoms, auginančioms tris ar daugiau vaikų, vaikų, kuriems nustatyta nuolatinė globa;
- 5) šeimoms, kuriose motina arba tėvas, globėjas vienas augina vaikus.

Savivaldybės būsto pardavimas

Įvertinus objekto vertę pakeitusias nuomininko investicijas (pvz.: remontas), savivaldybės tarybos sprendimu už rinkos vertę gali būti parduodami savivaldybės būstai, **nuomojami ne soc. būsto nuomos sąlygomis ir jei juose nuomininkai yra išgyvenę bent 5 metus po nuomos sutarties sudarymo,** taip pat, kai būstai yra seni, nusidėvėję ir jų neapsimoka remontuoti bei kitais LR paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 25 str. nurodytais atvejais.



Savivaldybės būstas pagal įstatymą gali būti **parduodamas taikant lengvatą** – įstatyme nustatyta tvarka apskaičiuotą kainą papildomai mažinant 50 proc.:

- nuomininkams, kuriems iki 1998 m. liepos 1 d. išduoti leidimai privatizuoti būstą pagal Butų privatizavimo įstatymą;
- nuomininkams, kuriems teismo sprendimu pripažinta teisė privatizuoti jų nuomojamus būstus pagal senąją tvarką;
- nuomininkams, išskeldintiems iš avarinės būklės, griaunamų ar tam tikriems visuomenės poreikiams paimamų būstų;
- nuomininkams, perkantiems privatizuotų būstų papildomą naudingąjį plotą, jei butas buvo išplėstas po buto inventorizacijos ar kitų pakeitimų;
- reabilituotiems politiniams kaliniams, tremtiniais ar jų šeimų nariams, jeigu tokia nuosavybės teisės atkūrimo tvarka numatyta teisės aktuose;
- nuomininkams, gyvenantiems būstuose, kurie negrąžinti religinėms bendruomenėms.

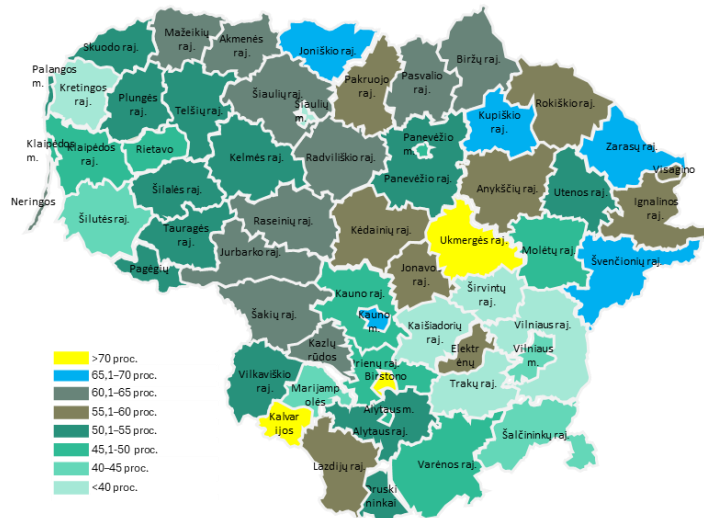
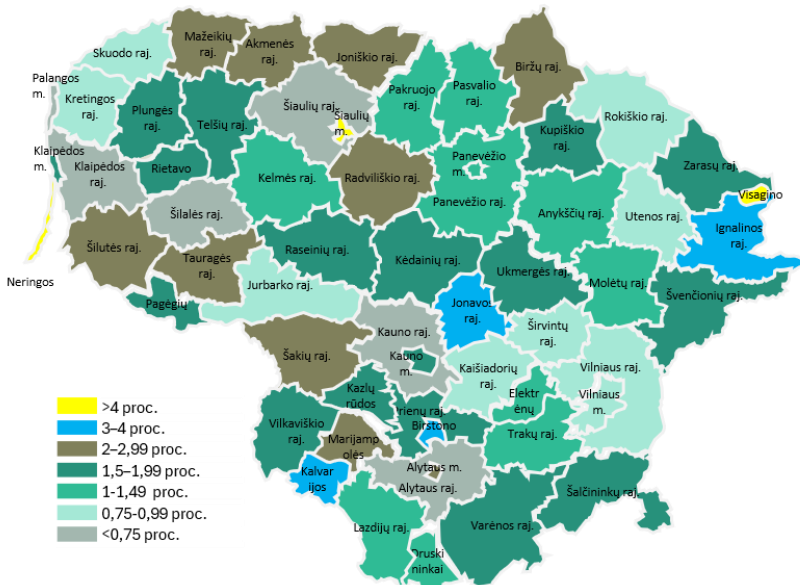


Lėšos, gautos pardavus savivaldybės būstus, perduodamos į savivaldybės biudžetą ir **naudojamos socialinio būsto fondo plėtrai**, atskaičius su savivaldybės būsto vertės nustatymu susijusias išlaidas.

Savivaldybės nuosavybės (municipalinių ir socialinių) būstų dalis sudaro apie 1,5 proc. (arba 23,4 tūkst. vnt.) viso būsto fondo. Bendras socialinio būsto poreikis yra apie 22 tūkst., kurio 2024 m. patenkinta kiek daugiau nei pusė. Municipalinio būsto poreikis nėra apibrėžtas.

Savivaldybės nuosavybės būstų dalis

Soc. būsto poreikio patenkinimas

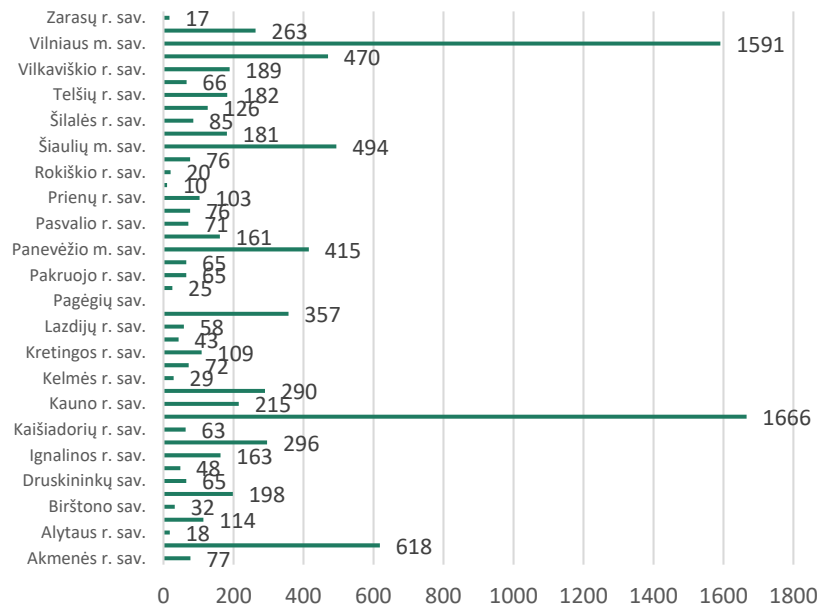


Didžiausias poreikio patenkinimas: Birštono sav., Ukmergės sav., Kalvarijos sav.

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

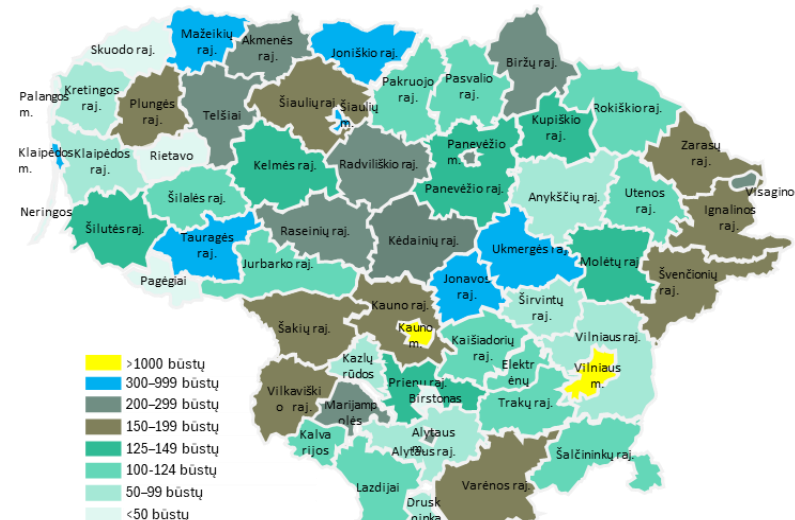
Daugiausiai nuomojamų municipalinių ir socialinių būstų yra Vilniaus ir Kauno miestuose, o mažiausiai – kurortinėse savivaldybėse ir dalyje mažųjų savivaldybių.

Municipalinio būsto skaičius (2025 m.)



Dalis savivaldybių į Vertinimo metu skelbtą apklausą neatsakė, todėl žinomas ne visų savivaldybių municipalinio būsto fondo dydis.

Naudojamų socialinių būstų skaičius



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

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



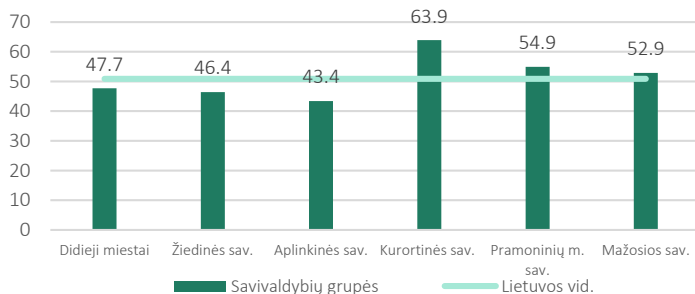
Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Remiantis aprūpinimo būstu (socialiniu ir savivaldybės) rodikliais, geriausia situacija vidutiniškai pasižymi kurortinių savivaldybių grupės, o blogiausia – aplinkinės ir žiedinės savivaldybės, ypač Vilniaus ir Klaipėdos apskrityse.

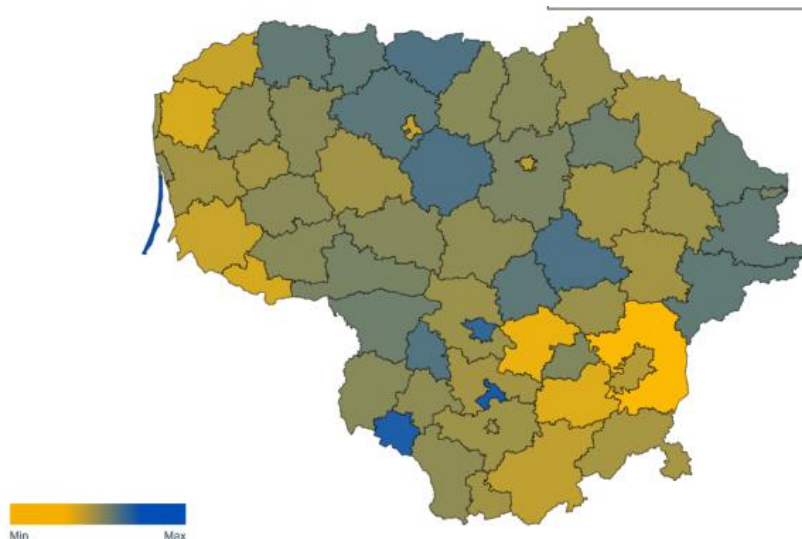
Aprūpinimo būstu palyginimas tarp savivaldybių grupių



Aprūpinimą būstu matuojantys rodikliai

- Socialinio būsto patenkinimo lygis, proc. (2024 m.)
- Savivaldybės nuosavybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc. (2024 m.)
- Gaunančių būsto išlaikymo kompensacijas asmenų dalis tarp visų gyventojų, proc. (2024 m.)

Aprūpinimo būstu situacijos apibendrinimas Lietuvos savivaldybių lygiu



Integralaus duomenų įrankio (PowerBI) žemėlapis



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Savivaldybių grupių būsto problemos

Savivaldybių grupė / Problema	Didžiųjų miestų sav.	Žiedinės sav.	Aplinkinės sav.	Kurortinės sav.	Pramoniniai miestai	Mažosios sav.
Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	3	3	2	3	2	2
Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	2	2	2	2	2	3
Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	3	2	1	3	2	1
Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka	3	2	1	3	1	1
Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas	3	3	3	2	2	2
Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	3	3	2	2	2	3



Būsto prieinamumo indeksas



Finansuoja
Europos Sąjunga

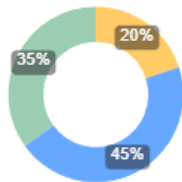
Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Sukurta būsto prieinamumo indeksas apibendrina būsto pakankamumo, įperkamumo ir aprūpinimo rodiklius. Jo tikslas – pamatuojamai įvertinti būsto situaciją Lietuvoje ir palyginti savivaldybių lygiu.

Subindeksų sudėtis BPI

Subindeksų svoriai, %



● Aprūpinimas būstu (AB) ● Būsto įperkamumas (BI) ● Būsto pakankamumas (BP)

Būsto prieinamumo indeksas

60.90

▲ 2.12 (3.6%)

lyginant su 2023 m.

Būsto pakankamumas

49.63

▲ 0.81 (1.7%)

lyginant su 2023 m.

Būsto įperkamumas

74.10

▲ 8.22 (12.5%)

lyginant su 2023 m.

Aprūpinimas būstu

50.92

▼ -9.32 (-15.5%)

lyginant su 2023 m.

🏠 Būsto pakankamumo subindeksas

Subindeksas vertina, ar savivaldybės būsto fondas yra pakankamas gyventojų poreikiams tenkinti, t. y. ar būstų kiekis ir jų fizinės charakteristikos atitinka gyventojų skaičių ir poreikius. Jis parodo būsto pasiūlos lygį ir jos pokyčius.

Žymėjimas	Rodiklio aprašymas	Svoris, %
▲ BP_1	būsto naudingas plotas, tenkantis gyventojui	10%
BP_2	būstų skaičius, tenkantis 1000 gyventojų	10%
BP_3	būstų pokytis 1000 gyv.	5%
BP_4	neįgaliesiems pritaikytų būstų dalis	5%
BP_5	naujai pastatytų ir renovuotų būstų (daugiabučiuose) dalis tarp visų būstų (daugiabučiuose)	5%

👤 Būsto įperkamumo subindeksas

Subindeksas vertina, kiek gyventojams finansiškai prieinamas būstas, t. y. kokia yra būsto kainų, pajamų ir rinkos aktyvumo sąveika. Jis parodo, ar gyventojai gali įsigyti / išsinuomoti būstą be per didelės finansinės naštos.

Žymėjimas	Rodiklio aprašymas	Svoris, %
▲ BI_1	laikas, reikalingas sutaupyti būsto įsigijimui	20%
BI_2	naujų būstų sandorių skaičius, tenkantis 1000 būstų	5%
BI_3	vidutinė nuomos įmokų dalis nuo vidutinio darbo užmokesčio	5%
BI_4	būsto kainos ir vidutinio darbo užmokesčio santykio indeksas	15%

👤 Aprūpinimo būstu subindeksas

Subindeksas vertina, kokia dalis socialinio būsto laukiančių gyventojų yra aprūpinti būstu.

Žymėjimas	Rodiklio aprašymas	Svoris, %
▲ AB_1	socialinio būsto patenkinimo lygis, proc.	10%
AB_2	savivaldybės nuosavybės būsto dalis bendrame būsto fonde, proc.	5%
AB_3	gaunančių būsto išlaikymo kompensacijas asmenų dalis tarp visų gyventojų	5%

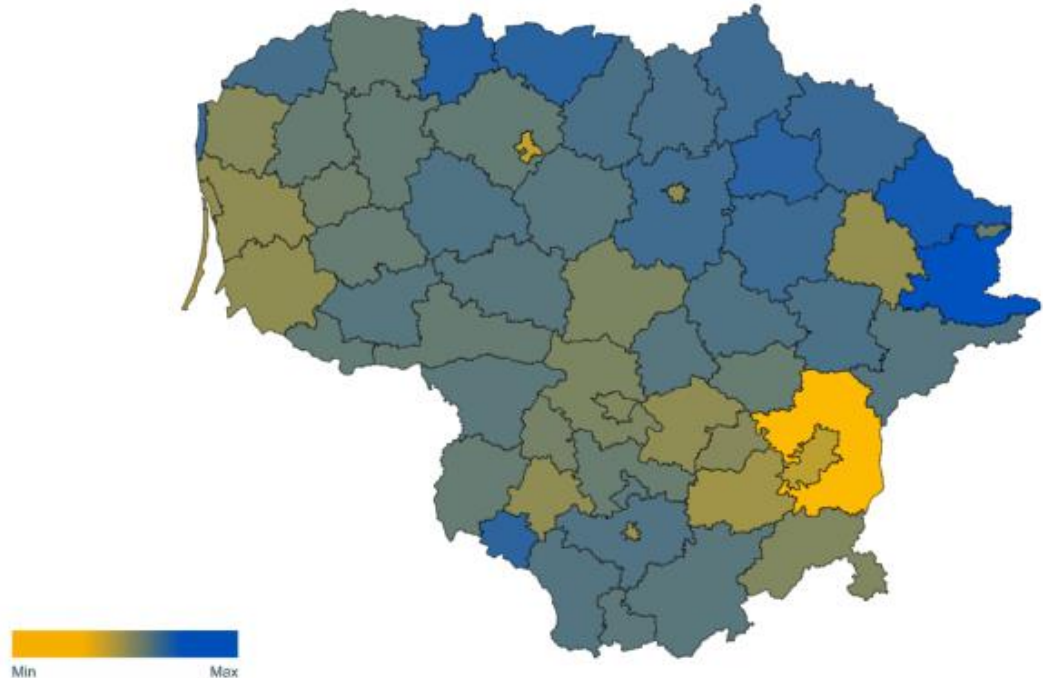
Vertinama, kad geriausia bendra būsto prieinamumo situacija yra Šiaurės Rytų Lietuvos savivaldybėse, o blogiausia aplink didžiuosius miestus, ypač Vilnių.

Lietuvos BPI vidurkis – 60,9 balai. Tai yra 5,7 proc. (arba 2,8 balais) aukštesnė reikšmė, nei apskaičiuota 2023 m. reikšmė.

BPI reikšmės tarp savivaldybių 2024 m. svyruoja nuo 30,3 iki 79,8 balo.

Didžiausiomis būsto prieinamumo indekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi **mažosios savivaldybės** (grupės vid. – 66,8), o aukščiausią reikšmę turi Ignalinos r. sav. (79,7) ir Zarasų r. sav. (75,9).

Žemiausiomis indekso reikšmėmis vidutiniškai pasižymi **didžiųjų miestų savivaldybės** (grupės vid. – 50,1), ypač Šiaulių m. sav. (44,9) ir Vilniaus m. sav. (42,2). Taip pat **žiedinės savivaldybės** (grupės vid. – 54,8), ypač Vilniaus r. sav., kuri apskritai turi mažiausią BPI reikšmę Lietuvos lygiu (30,3).



Integralaus duomenų įrankio (PowerBI) žemėlapis



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Būsto prieinamumo Lietuvoje didinimo galimybių vertinimo strateginiai tikslai, uždaviniai, priemonės ir rodikliai

Galutinių rezultatų pristatymo konferencija

2026 m. birželio 16 d.

Projekto užsakovai:

 Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija



Finansuoja
Europos Sąjunga

Smart
Continent

Pagrindinės būsto prieinamumo problemos



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Išskiriamos 7 pagrindinės būsto prieinamumo problemos

Fizinis pakankamumas	I. Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka.	Dalyje savivaldybių, ypač toliau nuo didžiųjų miestų, NT rinka yra ribota, o naujo būsto statyba dėl mažo ekonominio atsiperkamumo ir paklausos nevyksta, todėl neatsiranda nauji ir šiuolaikiškus standartus atitinkantys daugiabučiai pastatai. Kita vertus, teritorijose kuriose rinka yra aktyvi, būsto pasiūla mažina dėl investicinių ar spekuliacinių priežasčių sudaromi sandoriai, kuomet būstas yra įsigyjamas kaip turtas, skirtas asmeniniam poilsiui ar nuomai turistams.
	II. Esamo būsto fondo neefektyvus naudojimas	NŪ pasiskirstymas būsto fonde kelia neatitikimą tarp jų poreikių ir užimamo būsto. Vieniųjų NŪ, pasikeitus jų sudėčiai (vaikų išsikraustymas, pensinis amžius, našlystė) neretai gyvena kelių kambarių butuose. Ypač vyresnio amžiaus NŪ tampa aktuali priežiūra ar socialinės paslaugos, taip pat padidėja būsto išlaikymo našta. Daugiau nei ketvirtadalis gyvena perpildytais laikomuose būstuose, dalis būsto fondo, kuri nėra apgyvendinta savininkų ar nuomininkų, nėra išnaudojama būsto rinkoje dėl prastos būsto būklės ar kitų priežasčių.
	III. Netinkamos gyvenimo sąlygos dalyje būsto fondo	Didelę būsto fondo dalį sudaro seni pastatai, kurių energinio efektyvumo klasė yra žema. Senstant visuomenei bei didėjant vienasmenių NŪ skaičiui, didėja patogaus, įvairiems poreikiams pritaikyto ir energetiškai efektyvaus būsto poreikis. Kaimo vietovėse ketvirtadalis namų ūkių gyvena be esminių patogumų. Dalis asmenų vis dar gyvena būste su varvančiu stogu, supuvusiais langais arba grindimis. Daugiau nei 50 proc. asmenų, kuriems turėtų būti pritaikytas būstas, poreikis būsto pritaikymui nepatenkintas.
Ekonominis įperkamumas	IV. Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto	Pirmąjį būstą įsigyjantys NŪ, kuriems valstybės pagalba taikoma ribotai, susiduria su per didelėmis išlaidomis, siekdami apsirūpinti būstu rinkoje, daliai galimybės gauti būsto kreditą dėl kredito įstaigų taikomo rizikų vertinimo yra apsunkintos. Tai susiję su aukštu kainų lygiu didžiuosiuose miestuose bei pradinio įnašo reikalavimais. Labiau pažeidžiami yra besinuomojantys ar vieniši bei vienišų tėvų NŪ.
	V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta	Dalies NŪ gaunamos pajamos neatitinka kylančių būsto išlaikymo kaštų, kurie kai kuriems būsto savininkams sukelia pernelyg didelę finansinę naštą ar nepakeliamus įsipareigojimus. 2023 m. 12,5 proc. namų ūkių būsto išlaikymo naštą vertino kaip labai didelę, o gyventojų dalis būsto išlaikymui skirianti daugiau nei 40 proc. siekia 6 proc.
	VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas	Dalis būsto nuomos vyksta šešėlyje, todėl nuomininkai praranda galimybę deklaruoti gyvenamąją vietą nuomojame būste, rizikuoja būti iškeldinti nepaisant vykdomų įsipareigojimų, o nuomotojai rizikuoja, jog nuomotojas nemokumo atveju negalės būti iškeldintas. Dėl neapibrėžtumo ar stereotipinių nuostatų kai kurie NŪ tipai susiduria su mažesne nuomojamo būsto pasiūla, nepaisant to, jog registruota nuomos sutartis leidžia deklaruoti gyvenamąją vietą ir gauti valstybės paramą.
Aprūpinimas būstu	VII. Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas	Soc. būsto dalis sudaro mažiau nei 1 proc. viso būsto fondo. Esamo būsto neužtenka patenkinti NŪ, turinčių teisę gyventi soc. būste, poreikį, todėl susidaro laukiančiųjų eilės, trunkančios ilgiau nei treji metai. Dalis soc. būsto fondo yra nusidėvėjusi, trūksta savivaldybių finansavimo remonto darbams, o savivaldybių turimas nekilnojamasis turtas nėra optimaliai įveiklinamas. Iš kitos pusės net ir skirdamos lėšas savivaldybės dažnai susiduria su problema nupirkti būstus socialinėms reikmėms, o statant socialinėms reikmėms skirtus daugiabučius didinama socialinė atskirtis.



I. Prieinamo būsto pasiūlos trūkumas, ribota rinka

SLD išdavimo vėlavimai ir didelis iteracijų skaičius

Didžiuosiuose miestuose, jų žiedinėse savivaldybėse, kur statybos mastas didžiausias, pastebima daugiausiai statybą leidžiančių dokumentų išdavimo iteracijų.

Lietuvos vidurkis – 2,1 iteracija. Tuo tarpu Vilniaus mieste -- 4.

Iteracijų vidurkis	Sav. skaičius	Savivaldybės
3 ir daugiau	2	Vilniaus m., Klaipėdos r.
2,5-3	12	Vilniaus r., Anykščių r., Klaipėdos m., Telšių r., Švenčionių r., Palangos m., Kauno m., Kauno r., Varėnos r., Trakų r., Ignalinos r., Alytaus m.
>2,5	46	Likusios savivaldybės

Ribota naujo būsto plėtra

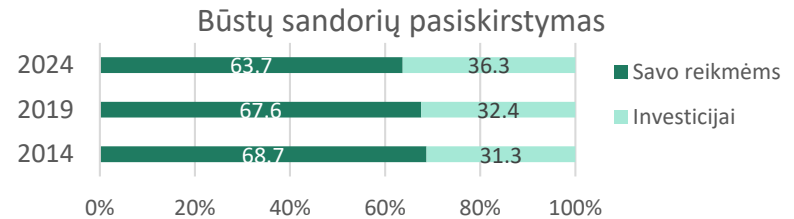
Mažosiose savivaldybėse naujo būsto plėtra vyksta labai lėtai dėl mažo ekonominio atsiperkamumo ir nepakankamos paklausos – pusėje savivaldybių per 5 metus nepastatytas nė vienas daugiabutis. Tai lemia ribotas galimybes įsigyti būstą, ypač naujos statybos, nuo didžiųjų miestų nutolusiose savivaldybėse ir mažina paskatas gyventojų imigracijai.

Grafike vaizduojamas baigtų statyti būstų daugiabučiuose skaičiaus pasiskirstymas 2020-2024 m. Vilniuje pastatyta daugiau nei 3/5 visų daugiabučių.

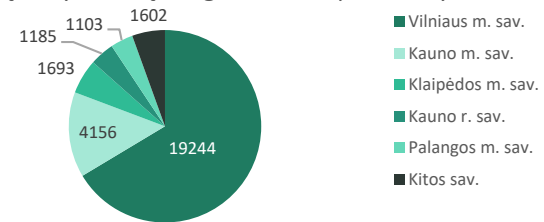
Investiciniai ir spekuliaciniai sandoriai mažina būsto pasiūlą

Daugiau nei trečdalyį būstų paklausos sudaro būstai, perkami investicijai arba nuomos verslui. Tai mažina būsto įsigijimo galimybes, ypač teritorijose, kuriose NT rinka yra aktyvi.

Vilniaus mieste investicinių sandorių dalis siekė beveik 40 proc.



Baigtų statyti būstų daugiabučiuose pasiskirstymas



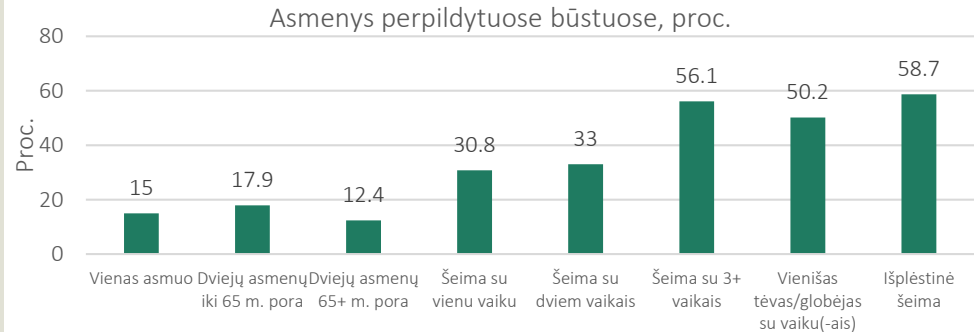
II. Esamas būstas naudojamas neefektyviai

Būsto perpildymas

Perpildytuose būstuose gyvena daugiau nei ketvirtadalis visų asmenų.

Per mažo būsto problema itin aktuali NŪ, gyvenantiems didmiesčiuose, NŪ, neturintiems nuosavo būsto arba disponuojantiems mažesnėmis pajamomis, t.y.:

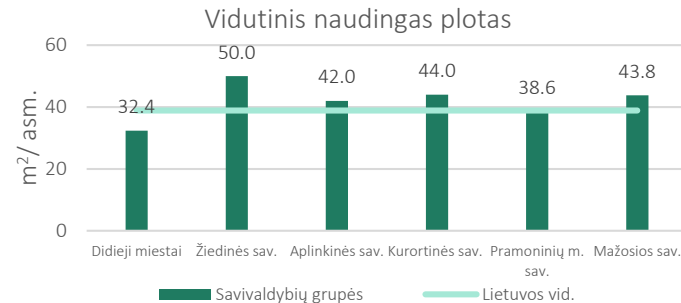
- A tikslinės grupės NŪ;
- didelėms šeimoms;
- vienišiams tėvams su vaikais.



Mažas naudingas plotas vienam asmeniui

Didžiųjų miestų gyventojams vidutiniškai tenka mažiausiai, o jų rajonų – daugiausiai naudingo būsto ploto. Mažas naudingas plotas tenka ir pramoninių miestų gyventojams. Apskritai, miesto lygiu naudingas plotas padidėjo mažiau, lyginant su kaimo vietovėmis.

Tai siejama su didesne daugiabučių koncentracija miestuose, kadangi butai vidutiniškai yra mažesnio ploto, nei individualūs namai.



Didžiausias naud. plotas:



Ignalinos r. sav.
Molėtų r. sav.
Palangos m. sav.

Mažiausias naud. plotas:



Neringos sav.
Šiaulių m. sav.
Klaipėdos m. sav.



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

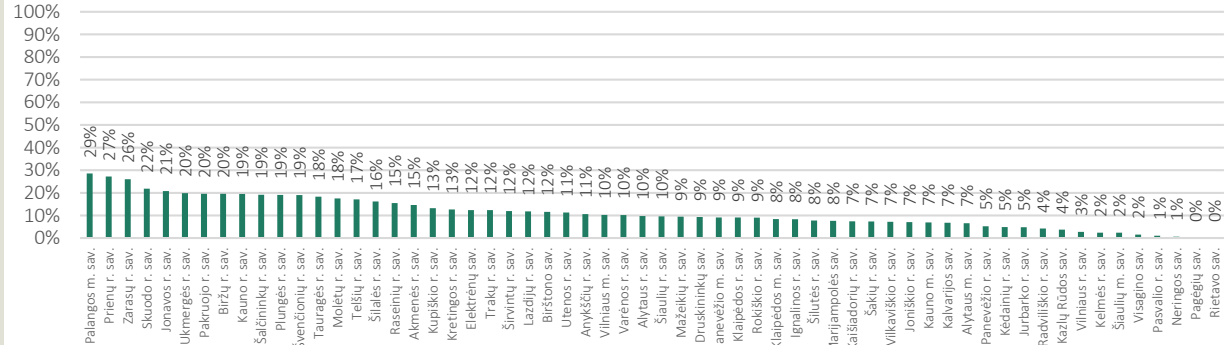
Smart
Continent

III. Dalyje būsto fondo nėra tinkamų gyvenimo sąlygų

Nedidelė naujų ar renovuotų būstų dalis

Pastebima, kad naujų arba renovuotų būstų (daugiabučiuose) dalis vidutiniškai siekia tik kiek daugiau nei 7 proc. didžiuosiuose miestuose, kiek daugiau nei 9 proc. – žiedinėse savivaldybėse ir apie dešimtadalį mažosiose savivaldybėse.

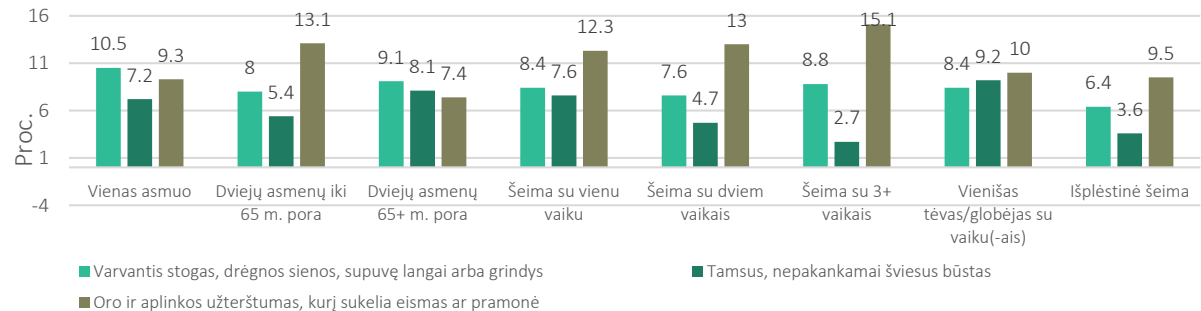
Pastatų renovacija mažesnėse savivaldybėse yra mažiau rentabili dėl žemesnės paklausos, santykinai žemesnio gaunamo pajamų lygio, ir mažų kainų rinkoje.



Būsto kokybės problemos

Maždaug dešimtadalis namų ūkių nurodo, kad yra nepatenkinti savo būstu, būstas yra prastos būklės.

Daugiausiai būsto problemų patiria vieno asmens NŪ – daugiau nei 5 proc. susiduria su 3+ problemomis, kaip tamsus būstas, patogumų, kanalizacijos nebuvimas, aplinkos tarša, triukšmas. Su mažiausiai problemų susiduria šeimų NŪ.



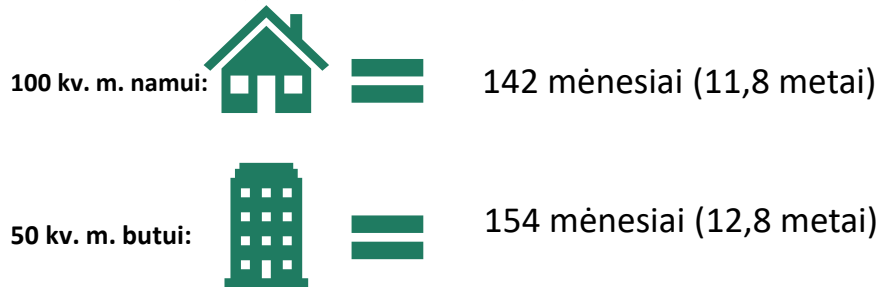
IV. Ribotos būsto įsigijimo galimybės, spraga tarp socialinio ir rinkos būsto

Didelės būsto rinkoje kainos dalyje savivaldybių

Aktualu asmenims, kurie nepretenduoja į socialinį būstą, bet patiria sunkumų įsigyjant pirmąjį būstą rinkoje dėl augančių kainų. Atsidedant

Šalies didžiuosiuose miestuose ir kurortuose būsto kainos ženkliai viršija šalies vidurkį, todėl būsto įperkamumas nėra aukštas pagal ilgo taupymo laikotarpio būstui įsigyti ir pirkimo-pardavimo sandorių kainų rodiklius. Žiedinėse savivaldybėse kainos mažesnės, tačiau būsto sandorių kainų augimas yra sparčiausias.

Laikas, reikalingas įsigyti būstą, atsidedant 40 proc. vidutinio darbo užmokesčio:

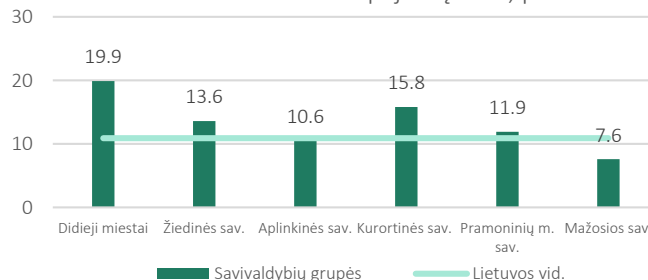


Didelė būsto nuomos našta

Dėl didžiausios būstų nuomai paklauskos didmiesčių ir kurortų savivaldybėse nuomos rinkos kainos yra didžiausios – didžiųjų miestų gyventojai nuomai išleidžia apie 20 proc. savo pajamų, kurortų – apie 15 proc.

Verta pažymėti, kad registruojamos nuomos kainos neatspindi realios nuomos rinkos situacijos, kadangi Aruodas.lt skelbiamos būstų nuomai kainos yra vidutiniškai trečdaliu didesnės nei Registrų Centro, ypač didelė skirtumai atsispindi kurortinių savivaldybių atžvilgiu.

Būsto nuomai tenkanti pajamų dalis, proc.



Didžiausia nuomos dalis:



Vilniaus m. Sav.
Šiaulių m. Sav.
Neringos sav.

Mažiausia nuomos dalis:



Kalvarijos sav.
Skuodo r. Sav.
Joniškio r. Sav.



Finansuoja
Europos Sąjunga

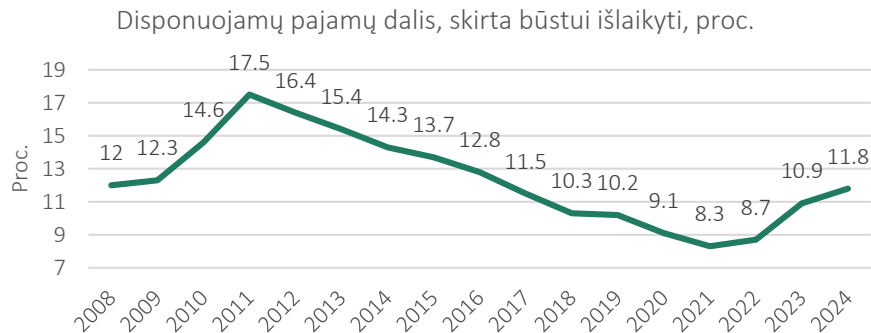
Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

V. Būsto išlaikymo sunkumai, per didelė būsto išlaikymo našta

Būsto išlaidų perteklius

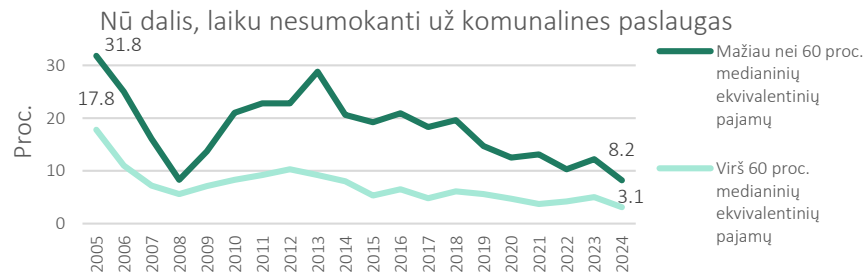
Remiantis būsto išlaidų pertekliaus lygis, matoma, kad kaimiškose vietovėse patiriama didesnė finansinė būsto išlaidų našta – 2024 m. ji yra beveik dvigubai didesnė nei miesto vietovėse. B tikslinės grupės, kurios gyvenamoji vieta dažniau yra kaimo vietovėse, finansinę padėtį - 80 proc. šiai grupei priklausančių NŪ neturi santaupų net nedidelėms netikėtoms išlaidoms (A ir C tikslinės grupėse tokių NŪ yra mažiau nei pusė).



Didelė būsto nuomos našta

Vieno asmens NŪ ir kaimo vietovėse gyvenantys NŪ patiria daugiausiai sunkumų išlaikant būstą (t.y. sumokant mokesčius už komunalines paslaugas).

Nors bendras namų ūkių skaičius dažniau sugeba laiku susimokėti už komunalines išlaidas, kas atskleidžia didėjančią Lietuvos gyventojų finansinį saugumą, atotrūkis tarp aukštesnes ir žemesnes pajamas gaunančių išlieka didelis, o didesnę finansinę naštą patiria žemiausių pajamų namų ūkiai.

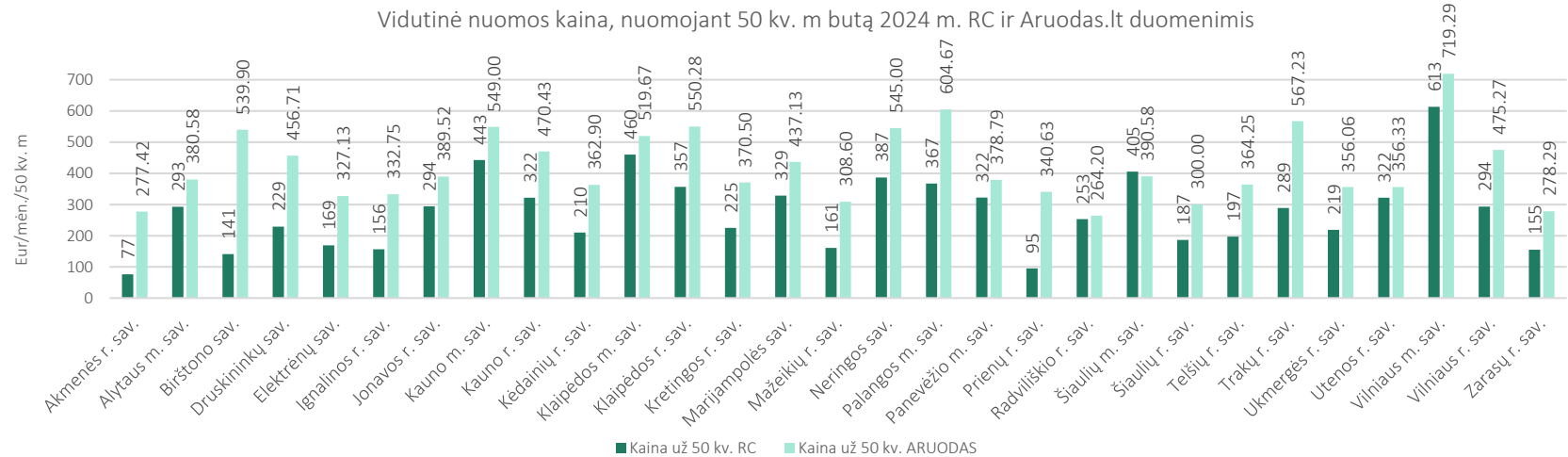


VI. Būsto nuomos rinkos neapibrėžtumas

Neapibrėžtas nuomos rinkos dydis dėl neregistruojamos ir šešėlinės nuomos

Nuomos rinka Lietuvoje yra besivystanti, menkai stebima, o nuomotojai ir nuomininkai susiduria su rizikomis, kurios mažina pasitikėjimą ir nuomos santykių užtikrintumą. Dalis būsto nuomos vyksta šešėlyje, todėl nuomininkai praranda galimybę deklaruoti gyvenamąją vietą nuomojame būste, rizikuoja būti iškeldinti nepaisant vykdomų įsipareigojimų, o nuomotojai rizikuoja, jog nuomotojas nemokumo atveju negalės būti iškeldintas. Šešėlinėje nuomos rinkoje dalis būsto nuomotųjų nemoka privalomų mokėti mokesčių už dėl nuomos patirtas pajamas, o susitarimai dėl nuomos sudaromi žodžiu ar sutartys raštu nėra registruojamos.

Pastebima, kad sutartyse oficialiai registruojama nuomos kaina dažnai būna dvigubai ar dar mažesnė nei skelbiama Aruodas.lt skelbimų portale.

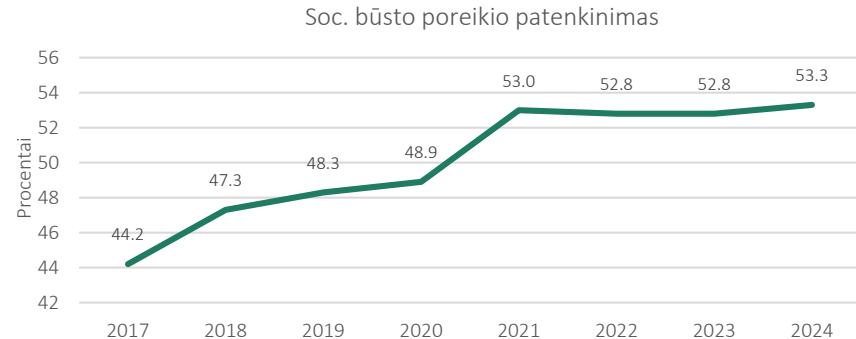


VII. Socialinio būsto ar būsto už prieinamą kainą trūkumas

Mažas socialinio būsto patenkinimo lygis

Šeimų, besinuomojančių soc. būstą, skaičius (naudojančių socialinių būstų skaičius) nagrinėjamu laikotarpiu padidėjo 26 proc. ir 2024 m. siekė 12,1 tūkst. šeimų šalyje.

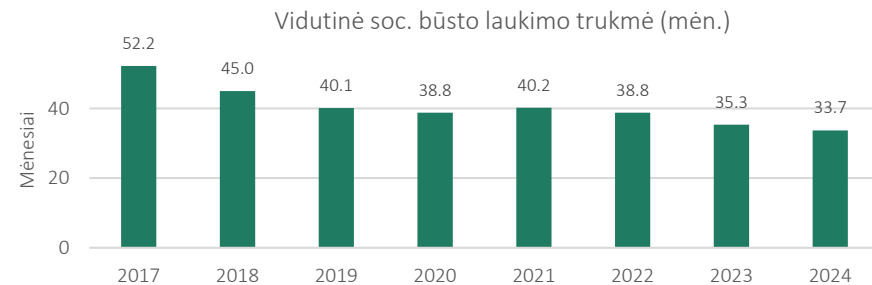
Tai siejama su didėjančiu soc. būsto patenkinimo lygiu, kuris padidėjo penktadaliu – 2024 m. daugiau nei pusės (53,3 proc.) asmenų soc. būsto poreikis buvo patenkintas, lyginant su 44,2 proc. patenkinimo lygiu 2017 m. Vis dėlto, socialinio būsto poreikis nepatenkintas 10,6 tūkst. šeimų (esančios laukiančiųjų sąrašė).



Ilgas socialinio būsto laukimo laikotarpis

Vidutinė socialinio būsto laukimo trukmė mažėja. 2024 m. ji buvo lygi beveik 3 metams (33,7 mėn.), lyginant su 2017 m., ši trukmė siekė daugiau nei 4 metus (52,2 mėn.).

Nors ir reikšmingai sumažėjęs, socialinio būsto laukimo laikotarpis yra reikšmingas ir beveik siekia LR Paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatymo 16 str. 13 punkte nurodytą maksimalią 3 metų socialinio būsto nuomos laukimo (buvimo sąrašė) trukmę.



Fizinio būsto pakankamumo didinimo gerosios praktikos



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Naujų būstų plėtros gerosios praktikos

1. Prioritetinių būsto pasiūlos plėtros modelis.

- **Slovėnijos** Nacionalinė būsto programa numato, kad viešųjų nuomojamų būstų statybos priemonės pirmiausia vykdomos teritorijose, kuriose nustatytas didžiausias būsto poreikis;
- Ministerija, atsakinga už teritorijų planavimą, apibrėžia prioritėtines būsto pasiūlos plėtros zonas ir įtraukia jas į erdvinio planavimo strategiją. Viešosios investicijos yra tiesiogiai susietos su šiomis prioritėtinėmis teritorijomis;
- Slovėnijos Respublikos būsto fondas įpareigotas ne mažiau kaip 60 proc. lėšų, skirtų naujų viešųjų nuomojamų būstų statybai, nukreipti į PROSO teritorijas.

2. Lengvatinis valstybinės žemės naudojimas prieinamo būsto plėtrai savivaldybėse

- **Latvijoje** savivaldybė suteikė žemę su lengvatomis projektui, kuriame pastatyta 150, kurie nuomojami už savikainą (4 Eur/m²), o tai rodo, kad žemės kaštų eliminavimas leidžia reikšmingai sumažinti nuomos kainą;
- Įgyvendinimo modelis: savivaldybė suteikia žemę, privatus plėtotojas stato būstą laikantis sutartyje įtvirtintos maksimalios nuomos kainos. Procesą prižiūri savivaldybės būsto padaliniai ir ministerijos.

3. SLD suteikimo prieinamo būsto statybai suteikimo reglamentavimas

- **Airijos** Planavimo įstatymo V skirsnio reikalavimas numato, jog vystytojai, gaunantys SLD būsto statybai, privalo skirti dalį būsto socialiniam arba prieinamam nuomojamam/parduodamam būstui. Būstai gali būti perduoti vietos savivaldybei arba NVO.
- Taip užtikrinama naujo socialinio ir prieinamo būsto pasiūla ir socialinė integracija augančiuose miesto kvartaluose. ir integruoti jį į naujus kvartalus. Iš vietos valdžios institucijų įsigytų 20 proc. naujų būstų bent pusė turi būti skirta socialiniam būstui, o likusi dalis – įperkama būstui (tiek įperkama pirkimui, tiek nuomai).

Efektyvesnis esamo būsto fondo naudojimas ir jo atnaujinimas

1. Papildomas nenaudojamų būstų apmokestinimas.

- **Airijoje** taikomas "Nenaudojamų namų mokesčio" modelis, kuriuo papildomai apmokestinami trumpiau nei 30 dienų per metus naudojami gyvenamieji būstai, siekiant skatinti jų grąžinimą į nuomos ar pardavimo rinką.

2. Vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimas į dalijimusi grįstą būstą

- **Slovėnijoje** vykdytas projektas, kuriuo teikti nuomojami butai su papildomomis paslaugomis žmonėms, galintys gyventi santykinai savarankiškai, bet kuriems kartais reikalinga priežiūra.
- Viena iš savivaldybių pastatė būstus, specialiai skirtus tokių grupių žmonėms, per Slovėnijos Respublikos būsto fondo ir privataus investuotojo finansavimą. Šalia komplekso įrengta viešai prieinama lauko sporto salė vyresnio amžiaus žmonėms.

3. Energinio efektyvumo didinimas

- **Airijoje** veikianti „Šiltesnių namų schema“, bendrai finansuojama Airijos vyriausybė ir ES investicijų programos fondai, skiriamos dotacijos palėpių ir sienų izoliacijai, šildymo valdymui, šilumos siurbliams, saulės šiluminėms sistemoms ir saulės fotovoltinėms sistemoms.
- Nekilnojamojo turto savininkai privalo pasitelkti Nacionalinės tvarios energijos institucijos patvirtintą rangovą darbams atlikti. Dotacijos pirmiausia skirtos privačių namų savininkams, bet gali būti teikiamos ir nevyriausybiniams būsto organizacijoms, jei jos siekia pagerinti valdomo būsto energetinio naudingumo sertifikato (ENS) reitingą iki B2 ar aukštesnio lygio.



Ekonominio būsto įperkamumo didinimo gerosios praktikos



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Finansinio įperkamumo gerinimas viduriniajai klasei

1. Savivaldybės prieinamo būsto fondo mechanizmas

- **Lenkijoje** TBS (Towarzystwo Budownictwa Społecznego) ir naujesnis SIM (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa) būsto organizacijos valdo ir plėtoja būsto fondą, skirtą gyventojams, kurie negali įsigyti būsto rinkos sąlygomis, tačiau kartu neatitinka socialinio būsto kriterijų.
- Šiose organizacijose savivaldybės dalyvauja kaip akcininkės ar dalininkės, suteikdamos sklypus, kapitalą, prisideda prie projektų finansavimo ir dalyvauja valdymo organuose. Savivaldybės taip pat dalyvauja nustatant nuomininkų atrankos principus bei vietos būsto politikoje.

2. Valstybės intervencija padedant padengti paskolų išlaidas ar palūkanų mokėjimą

- **Slovėnijos** Nacionalinio būsto fondo mechanizmu valstybė teikia ilgalaikes paskolas su mažesnėmis palūkanomis nei rinkoje (pagal įprastas bankines paskololas) ir gali išduoti garantijas kredito sutartims, kurios padeda asmenims ar organizacijoms gauti paskolas su mažesnėmis pradinėmis įmokomis arba rizikos marža. Garantijos sumažina komercinių bankų riziką, todėl jie labiau linkę išduoti paskolas.
- **Lenkijos** "Saugios 2 proc. paskolos" subsidijų schema namų ūkiams, kurie dar neturi nuosavo būsto, suteikiant palankesnes paskolos sąlygas pirmojo būsto pirkimui: skiriama fiksuota 2 proc. palūkanų norma pirmus 10 metų, subsidijuojama vyriausybės, pridėdant banko maržą. Būsto kvadratinio metro kainai nėra jokių apribojimų.



Aprūpinimo būstu gerosios praktikos



Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Socialinio ir prieinamo būsto plėtra

1. Mokestinių paskatų schema privačių nuomotojų įtraukimui į socialinės arba prieinamos nuomos programas.

- **Airijos** būsto politikos pavyzdžiu - sukurti mokestinių paskatų schemą privačių nuomotojų įtraukimui į socialinės arba prieinamos nuomos programas. Airija taiko paskatas nuomotojams, kurie ilgalaikiam laikotarpiui perduoda būstą socialinei nuomai:
- Suteikiamas didesnis hipotekos palūkanų atskaitymas nuo nuomos pajamų, nei rinkos nuomos teikėjams;
- Programą administruoja Airijos mokesčių institucija „Revenue“ ir Būsto agentūra (angl. *Housing Agency*);
- Įtraukti nuomotojai sudaro ilgalaikės nuomos arba subnuomos sutartis su savivaldybėmis. Airijos modelis leidžia nuomotojams gauti didesnę palūkanų atskaitymo lengvatą, jei būstas išnuomojamas socialinei ar prieinamai nuomai, o ne rinkos kainomis. Tai padidina ilgalaikės subnuomos pasiūlą ir skatina privačius savininkus prisidėti prie valstybės būsto politikos tikslų.

2. NVO įtraukimas į socialinio būsto plėtrą

- **Airijoje** socialinio ir prieinamo būsto plėtroje svarbų vaidmenį atlieka ne pelno būsto organizacijos (*Approved Housing Bodies*, AHB). Jos, pasitelkdamos valstybės finansavimą, savivaldybių paramą ir lengvatines paskolas, stato naujus būstus, įsigyja esamus būstus rinkoje bei administruoja socialinę nuomą.
- Šios organizacijos tapo vienu pagrindinių socialinio būsto sistemos elementų ir valdo dešimtis tūkstančių būstų visoje šalyje. Modelis laikomas sėkmingu viešojo ir ne pelno sektoriaus bendradarbiavimo pavyzdžiu, kuris galėtų būti aktualus Lietuvoje stiprinant NVO, socialinės nuomos agentūrų ar savivaldybių valdomų būsto organizacijų vaidmenį.



Būsto prieinamumo politikos strateginės kryptys

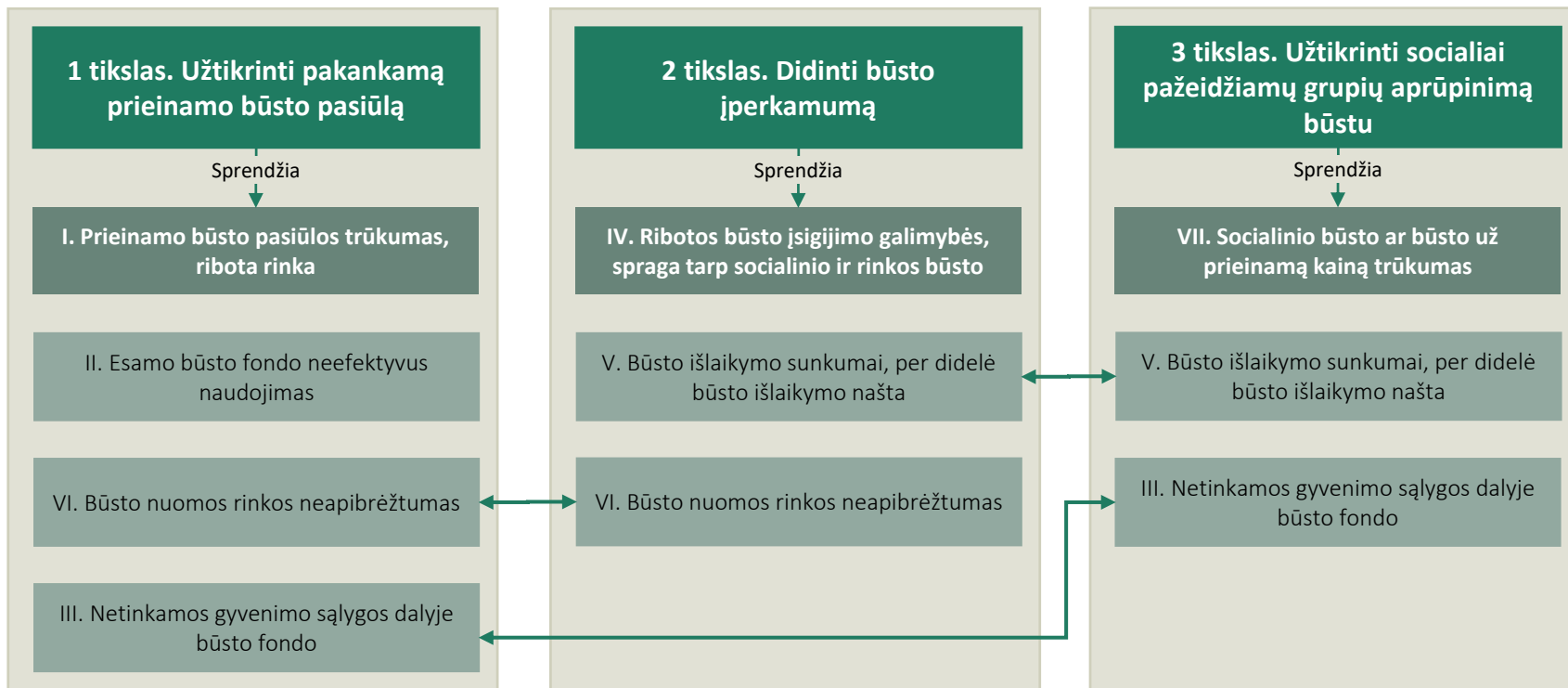


Finansuoja
Europos Sąjunga

Lietuvos
Respublikos
aplinkos
ministerija

Smart
Continent

Būsto prieinamumo politikos strateginiai tikslai



1 tikslas – užtikrinti pakankamą prieinamo ir tinkamo būsto pasiūlą – siejamas ne tik su naujo būsto plėtra, bet ir esamo būsto fondo efektyvesniu išnaudojimu ir jo pritaikomumu skirtingiems gyventojų poreikiams.

Pažymima, kad siūlomos priemonės ir jų tinkamumas dar yra vertinamas, todėl gali keistis.

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos
1.1. Spartinti naujo būsto plėtros procesus	1.1.1. Teritorijų planavimo ir statybos leidimų procesų optimizavimas	AM
	1.1.2. Mokestinių paskatų investuojantiems į būsto statybą regionuose modelio sukūrimas	FM, VMI
	1.1.3. Finansavimo modelio savivaldybėms įsitraukiant prie naujo būsto projektų plėtros (rezervuojant dalį būsto) sukūrimas	FM, VMI, savivaldybės
	1.1.4. Stambaus projekto statuso praplėtimas investicijoms į regionų savivaldybes, kai statomas naujas gyvenamasis būstas	AM, EIM
1.2. Efektyviau naudoti esamą būsto fondą	1.2.1. Savivaldybėms suteikiama galimybė taikyti papildomą apmokestinimą nenaudojamiems ar apleistiems būstams;	FM, savivaldybės
	1.2.2. Programos, skatinančios vyresnių vienišų namų ūkių persikėlimą į dalijimusi grįstą būstą su socialinėmis paslaugomis, sukūrimas	SADM, savivaldybės
1.3. Didinti būsto kokybę ir pritaikomumą individualių poreikių turintiems asmenims	1.3.1. Energinio efektyvumo didinimo priemonių įgyvendinimas pagal NPRP	AM, savivaldybės
	1.3.2. Daugiabučių namų transformacijos modelio įgyvendinimas	AM, savivaldybės
	1.3.3. Būsto pritaikymas individualių poreikių turintiems asmenims (esama priemonė)	SADM, AM, savivaldybės



2 tikslas – didinti būsto įperkamumą – siejamas su pažeidžiamos vidurinės klasės, t. y. asmenų, kuriems nebeprisiekiamas socialinis būstas, tačiau finansiškai sunku įpirkti būstą rinkoje, finansinės naštos lengvinimu, didesniu nuomos rinkos apibrėžtumu.

Pažymima, kad siūlomos priemonės ir jų tinkamumas dar yra vertinamas, todėl gali keistis.

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos
2.1. Sukurti savivaldybės prieinamo būsto instrumentą	2.1.1. Savivaldybės būsto fondo, užtikrinančio prieinamą būstą, papildomas teisinis reglamentavimas, įtvirtinimas paramos būstui įsigyti ir išsinuomoti įstatyme kaip atskiro instrumento.	SADM, AM, savivaldybės
	2.1.2. Savivaldybės būsto poreikio nustatymo ir būsto fondo plėtros modelio sukūrimas	AM, savivaldybės
2.2. Mažinti pradinio įnašo ir kredito rizikos barjerus	2.2.1. Valstybinio plėtros banko (ILTE) intervencija padedant padengti paskolų išlaidas ar palūkanų mokėjimą grupėms, turinčioms kredito riziką	FM, ILTE, AB
	2.2.2. Lengvatų suteikimas jauniems namų ūkiams (palūkanos, pradinis įnašas, GPM lengvata), perkantiems pirmąjį būstą	SADM, FM, ILTE
	2.2.3. Socialiai pažeidžiamų grupių finansinio raštingumo didinimas	SADM, savivaldybės, ŠMSM
2.3. Stiprinti alternatyvius būsto modelius jaunimui	2.3.1. Naujų apgyvendinimo modelių, kaip bendruomeninis gyvenimas (angl. co-living) ir "gyvenimas tarp kartų" (angl. intergenerational living), studentams ir jaunimui pilotiniai projektai	AM, savivaldybės, ŠMSM
2.4. Legalizuoti ir stabilizuoti nuomos rinką	2.4.1. Nuomos legalizavimo skatinimas, suteikiant mokestines paskatas norintiems deklaruoti pajamas ar registruojantiems nuomos sutartį nuomotojams	FM, VMI, VVTAT, savivaldybės
	2.4.2. Nuomos rinkos stebėjimo ir nuomos dalyvių teisių apsaugos kompetencijų suteikimas Vartotojų teisių apsaugos tarnybai	TM, VVTAT, savivaldybės
2.5. Riboti būsto naudojimą spekuliaciniais tikslais	2.5.1. Aukštesnių NT mokesčių tarifų ir NT įsigijimo (sandorio) mokesčio ne pirmajam būstui įvedimas kurortinėse vietovėse ir didmiesčiuose	FM, VMI
	2.5.2. Trumpalaikės ir ilgalaikės nuomos duomenų surinkimas, stebėjimas ir poveikio būsto prieinamumui vertinimas	RC, VDA, savivaldybės



3 tikslas – užtikrinti socialiai pažeidžiamų grupių aprūpinimą būstu – siejamas su savivaldybės būsto plėtra, būsto išlaikymo naštos mažinimu ir būsto fondo, skirto socialiniams tikslams, kokybės gerinimui.

Pažymima, kad siūlomos priemonės ir jų tinkamumas dar yra vertinamas, todėl gali keistis.

Uždavinys	Pagrindinės priemonės	Atsakingos institucijos
3.1. Didinti socialinio ir savivaldybių būsto fondą	3.1.1. Ne pelno ar riboto pelno būsto teikėjų įtraukimas įgalinant siūlyti prieinamą būstą	SADM, AM, NVO, savivaldybės
	3.1.2. VPSP modelio sukūrimas ir taikymas vystant prieinamą būstą	AM, CPVA, savivaldybės
	3.1.3. Savivaldybės būsto fondo plėtra pirkimo, naujos statybos ar esamų pastatų konversijos būdu	SADM, AM, savivaldybės
3.2. Skatinti privačios nuosavybės nuomą socialiniais tikslais	3.2.1. Parama privataus būsto subnuomai socialinio ar savivaldybės būsto tikslams, savivaldybei užtikrinant nuomininko pareigas	SADM, savivaldybės
	3.2.2. Parama netinkamo gyventi ar tuščio privataus būsto kokybės gerinimui siekiant didinti socialinio būsto pasiūlą	
3.3. Mažinti būsto išlaikymo finansinę našlą	3.3.1. Kompensacijos būsto šildymui (esama priemonė)	SADM, savivaldybės
	3.3.2. Rentos sistemos mainais į būsto įkeitimą (atvirkštinės hipotekos mechanizmo) savivaldybės būsto fondui sukūrimas	



Strateginiai nacionalinio lygmens rodikliai apima fizinio pakankamumo, ekonominio prieinamumo ir socialinio aprūpinimo perspektyvas

Pažymima, kad siektinos rodiklių reikšmės dar yra vertinamos ir nepatvirtintos, todėl gali keistis.

Rodiklio Nr.	Perspektyva	Rodiklio pavadinimas	Dabartinė reikšmė	Siektina rodiklio reikšmė 2030 m.	Siektina rodiklio reikšmė 2040 m.	Siektina rodiklio reikšmė 2050 m.	Matavimo vnt.	Duomenų šaltinis
1.	Fizinis prieinamumas	NŪ tenkančių būstų skaičius	0.95	0.96	0.97	0,98	vnt.	VDA
2.	Fizinis prieinamumas	Naujų ir renovuotų būstų dalis visame būstų fonde	9.7	15	15	15	proc.	VDA; Pastatų renovacijos registras
3.1	Ekonominis prieinamumas	Būstų išlaidų dalis, tenkanti vienam NŪ	11.8	11	10	9.5	proc.	VDA; Eurostat
3.2	Ekonominis prieinamumas	Būsto išlaidų našatą patiriančių NŪ dalis	6.2	6	5.5	5	proc.	VDA; Eurostat
4.1	Ekonominis prieinamumas	Laikas, reikalingas susitaupyti namo pirkimui, atsidedant 40 proc. pajamų	141.9	140	130	120	mėn.	VDA; Registrų centras
4.2	Ekonominis prieinamumas	Laikas, reikalingas susitaupyti buto pirkimui, atsidedant 40 proc. pajamų	153.9	150	140	120	mėn.	VDA; Registrų centras
5.1	Aprūpinimas būstu	Į socialinį būstą pretenduojančių arba jį besinuomojančių NŪ dalis	1.4	1.3	1.1	1	proc.	SADM
5.2	Aprūpinimas būstu	Patenkinto socialinio būsto poreikio dalis	53.3	60	70	80	proc.	SADM

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

