

in real

LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2025 - 2026

Parengė INREAL grupė drauge su partneriais: SEB, COBALT, CITYNOW

AUTORIAI	2
EKONOMIKA	3
NEKILNOJAMASIS TURTAS	7
BENDROSIOS TENDENCIJOS.....	7
BŪSTAS	8
VILNIAUS PIRMINĖ BŪSTO RINKA	8
VILNIAUS ANTRINĖ BŪSTO RINKA	9
KAUNO PIRMINĖ BŪSTO RINKA.....	10
KAUNO ANTRINĖ BŪSTO RINKA.....	11
KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA.....	12
KLAIPĖDOS ANTRINĖ BŪSTO RINKA.....	13
KOMERCINIS NT	14
VERSLO CENTRAI.....	15
VILNIAUS VERSLO CENTRŲ RINKA	15
KAUNO VERSLO CENTRŲ RINKA.....	16
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA.....	17
SANDĖLIAVIMO PATALPOS	18
NT TEISĖ.....	20
STATYBOS TEISINIS REGULIAVIMAS	20
ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS	21
TEISMŲ PRAKTIKA.....	26
NT PROJEKTAI.....	29
APIE ĮMONES	35



Tadas Povilauskas, SEB banko ekonomistas

Tadas Povilauskas prie SEB banko prisijungė 2015 metais. Jis daugiau nei penkiolika metų dirba finansų srityje ir banke yra atsakingas už ekonominių tendencijų analizę, prognozių modeliavimą ir analitines įžvalgas. Savo profesionalumu, patirtimi ir giliomis įžvalgomis Tadas Povilauskas prisideda prie SEB banko raidos ir visuomenės finansinio raštingumo didinimo. Prieš pradėdamas dirbti SEB banke, jis dirbo investicinės bankininkystės ir grūdų prekybos verslo analitiku, įgijo išsamių žinių apie kapitalo ir žaliavų rinkas. Tadas Povilauskas turi Vilniaus Universiteto Ekonominės analizės ir planavimo magistro laipsnį.



Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

Tomas Sovijus Kvainickas – nekilnojamojo turto (NT) analitikas, specializuojasi duomenų analizės ir skaičiavimo modelių kūrime, atsakingas už INREAL grupės investicinių galimybių paiešką, jų vertinimą, taip pat teikia konsultacijas klientams ir komentarus žiniasklaidai NT rinkos klausimais.

Elena Normantaitė, INREAL grupės analitikė



Artūras Kojala, COBALT Lietuvos biuro partneris Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje

Artūras Kojala – teisės ekspertas, sukaupęs daugiau kaip 20 metų patirtį dirbdamas su NT teisės, įmonių teisės, įsigijimų teisės srityse. Prieš tai dirbo vienoje didžiausių advokatų kontorų Lietuvoje, kur kaupė profesinę patirtį konsultuodamas vietines ir tarptautines kompanijas. Taip pat didelę karjeros dalį praleido MAXIMA LT, UAB.

Ieva Pukelienė, COBALT vyresnioji teisininkė

Liepa Tamošiūnaitė, COBALT teisininkų asistentė



Vilius Visockas, CityNow produkto kūrėjas ir vadovas

Karjeros pradžioje, nuo 2006-ųjų dirbo NT rinkos analitiku Lietuvoje. Vėliau kūrė IT produktus pasaulinėms technologijų įmonėms „Facebook“ ir „Spotify“. Akumuliuojo patirtį, nuo 2018-ųjų vysto CityNow platformą – naujų projektų žemėlapių ir, kartu, NT analitikos įrankį. Reguliariai apžvelgia naujus projektus ir rinkos aktualijas spaudoje bei yra asociacijos PropTech Lithuania valdybos narys.

2025 metais Lietuvos ekonomika toliau augo ir šalies BVP lyginamosiomis kainomis padidėjo 2,9 proc., arba tik truputį kukliau negu 2024 metais. Nominalus BVP pernai ūgtelėjo 6,4 procento. Didžiausią teigiamą įtaką ūkio plėtrai darė didėjęs vartojimas, investicijos ir paslaugų eksportas. Sudėtingiau sekėsi prekių eksportuotojams.

Šiomet Lietuvos ekonomika turėtų augti dar sparčiau. Augimą skatins ne tik vienkartinis vartojimo šuolis, bet ir didėsi investicijos. Prognozuojame, kad šiomet Lietuvos BVP lyginamosiomis kainomis padidės 3,2 proc., tačiau yra nemaža tikimybė, kad augimas gali būti stipresnis, jei iš II pakopos pensijų fondų atsiimamos lėšos bus didesnės, negu tikimės. Lietuvos ekonomika ir šiomet turėtų augti sparčiau negu Latvijos ar Estijos. Visgi kitąmet mūsų šalies BVP turėtų didėti gerokai kukliau – prognozuojame tik šiek tiek spartesnį negu 2 proc. augimą.

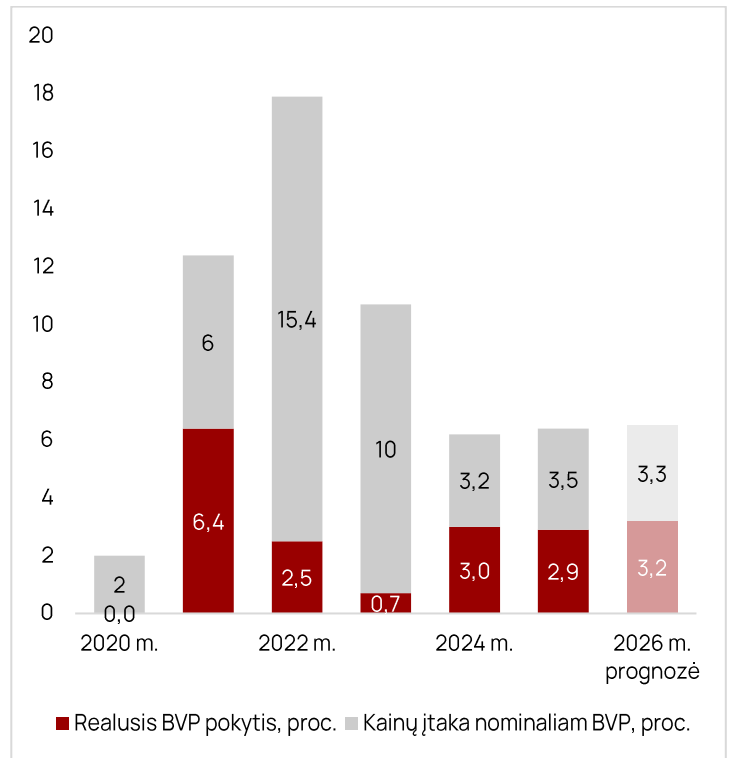
Gamybininkams praėję metai buvo sudėtingesni negu 2024 metai. Apdirbamosios gamybos įmonių produkcijos vertė lyginamosiomis kainomis pernai Lietuvoje padidėjo 3,3 procento. Tačiau pirmas ir antras pusmečiai labai skyrėsi. Mažėjęs prekių eksportas į JAV, didėjusi konkurencija iš Azijos šalių gamintojų ir tam tikri vienkartiniai veiksniai buvo pagrindinės susilpnėjusios gamybos antrą pusmetį priežastys. Dar metų pradžioje eksportas į JAV augo, bet antrą pusmetį jis gerokai smuko. Nuo rugpjūčio 7 dienos daugeliui prekių, importuojamų iš Lietuvos į JAV, buvo taikomas 15 proc. maito tarifas. Tiesa, JAV plieno gaminiams taiko gerokai aukštesnį 50 proc. importo maito tarifą. Per visus 2025 metus lietuviškos kilmės prekių eksportas į JAV susitraukė 6 procentais.

Pernai Lietuvoje labiausiai augo elektroninių ir optinių produktų, medienos, metalo gaminių, maisto produktų gamyba. Sudėtingiau sekėsi drabužių siuvykloms, alkoholinių gėrimų, elektros įrangos, transporto dalių gamintojams. Šiomet pramonės sukuriama pridėtinė vertė turėtų augti, jei pasiteisins lūkesčiai dėl stipresnio ekonomikos augimo mums svarbiausiose eksporto rinkose. Pramonės Lietuvoje pasitikėjimo rodikliai 2026 m. pradžioje buvo šiek tiek geresni negu prieš metus, o tai irgi yra atsargiai teigiamas signalas.

Daug vilčių teikia ir stiprėjanti šalies gynybos pramonė, kurios svoris nors ir tebėra nedidelis bet sparčiai auga. Didžiausi pramonininkų iššūkiai susiję su vėl metų pradžioje šoktelėjusiomis elektros kainomis ir toliau sparčiai didėjančiomis darbo jėgos sąnaudomis. Be to, JAV maito politikos pokyčiai taip pat lieka vienas iš rizikų šaltinių.

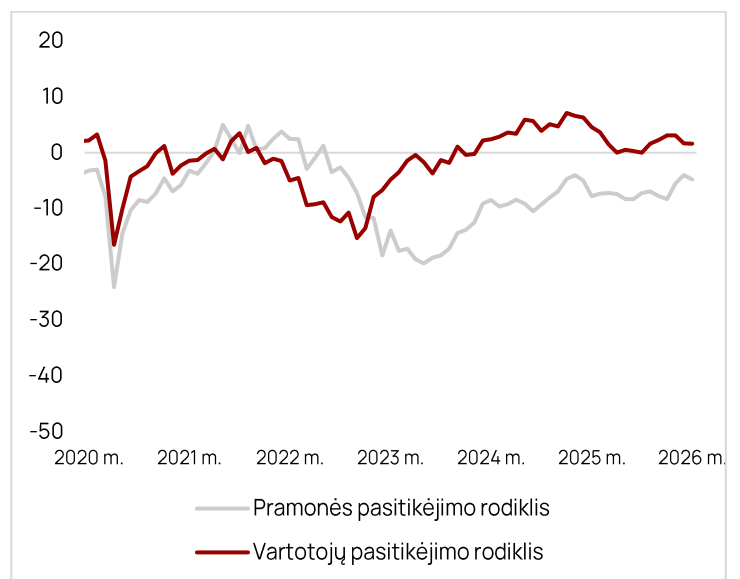
Praėjusiais metais vėl solidžiai nusileisdamos tik pramonininkams prie ekonomikos augimo prisidėjo ir ryšių

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktai)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

sektorius įmonės. Tiesa, darbuotojų skaičius šio sektoriaus įmonėse net šiek tiek sumažėjo. Tokius pokyčius lemia dar ne dirbtinio intelekto panaudojimo plėtra, bet apskritai atsargesni tokių įmonių samdos mūsų šalyje planai ir sumažėjęs darbuotojų skaičius iš Baltarusijos atsikėlusiose šio sektoriaus įmonėse. Daugelis bendrovių šiame sektoriuje stengiasi augti ir gerinti rezultatus su esamais pajėgumais. Šio sektoriaus eksportas per praėjusių metų tris ketvirčius padidėjo 24 proc., o ir toliau labiausiai augo lietuviško kapitalo įmonių kuriama pridėtinė vertė.

Transporto sektoriui praėję metai buvo šiek tiek geresni, palyginti su keleriais ankstesniais silpnais metais. Teigiamą įtaką darė sparčiau ūgtelėjusi ES ekonomika ir sumažėjus konkurencija. Transporto paslaugų eksportas eurais per tris ketvirčius augo maždaug 3 procentais. Krovinių transporto priemonių vairuotojų skaičius per metus ūgtelėjo net 5,6 proc. iki rekordinių 91,8 tūkstančių. Krovinių kelių transportu vežimo įmonės pernai sparčiai didino investicijas į transporto priemonių parką – naujų registruotų sunkiasvorių transporto priemonių skaičius išaugo 66 procentais. Baltarusijos valdžios sprendimas paskutinį metų ketvirtį sulaukyti šalyje buvusius lietuviškus vilkikus ir puspriekabes aiškiau matomos neigiamos įtakos transporto sektoriui ir visai ekonomikai nepadarė. Šiomet tikimės ne mažesnio transporto sektoriaus eksporto pajamų augimo.

2025 metai apgyvendinimo paslaugas teikiančioms įmonėms buvo tik šiek tiek geresni negu ankstesni. Nakvynių skaičius per metus padidėjo 6,5 procento. Augo užsieniečių nakvynių skaičius, tačiau lietuvių nakvynių skaičius mažėjo. Tikėtina, kad panašių pokyčių, jog užsieniečių skaičius didės, galima laukti ir šiemet, jeigu geopolitinė padėtis regione neprastės.

Vis dar gerai rezultatais negali pasigirti maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančios įmonės. Jų apyvarta pernai augo tik 5,9 proc., o lyginamosiomis kainomis veiklos apimtis traukėsi 0,4 procento. Pernai daugiau negu dešimtadaliu didėjo minimali mėnesio alga (MMA), brango ir maisto produktai bei gėrimai, todėl vargu ar šio sektoriaus pelningumas stipriau atsigavo po prastų ankstesnių metų.

2025 metai kur kas geriau sekasi mažmeninės prekybos įmonėms. Nors ir lėčiau negu užpernai, bet vis vien istoriškai neblogu tempu augusios namų ūkių pajamos, sumažėjusios palūkanos, stabili darbo rinka darė teigiamą įtaką gyventojų išlaidoms. Prekybos maistu, alkoholiniais gėrimais ir tabako gaminiiais parduotuvių apyvarta eurais pernai didėjo 6,4 proc., o lyginamosiomis kainomis ji augo 0,8 procento. Tai rodo, kad pastarųjų prekybininkų apyvartos augimą labiausiai lėmė sparčiau augusios maisto produktų kainos. Dėl didesnių akcizų didėjo ir alkoholinių gėrimų bei tabako gaminių kainos.

Sėkmingi praėję metai buvo ir daugeliui ne maisto produktų prekybininkams. Atsigavusi būsto statybos rinka darė teigiamą įtaką statybinių prekių ir baldų pardavėjams. Taip pat augo ir informacijos ir ryšių technologijų įrangos pardavimai. Po silpnesnės metų pradžios pavyko atsigausti ir drabužių prekybos apimčiai. Praėjusiais metais vėl įspūdingai augo prekyba internetu užsiimančių įmonių rezultatai.

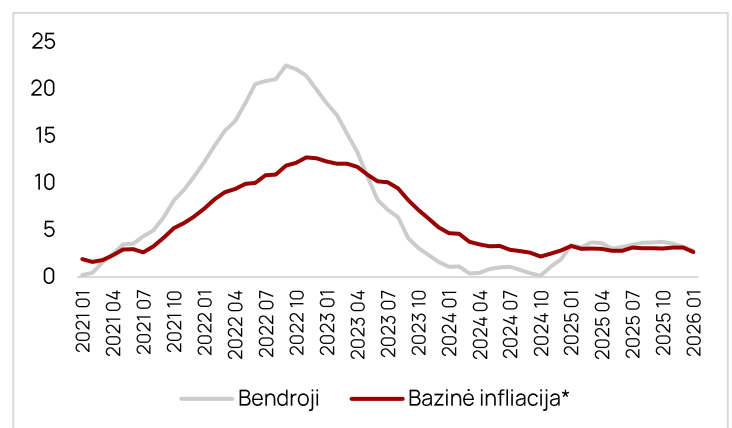
Pašto siuntinių skaičius 2025 metais buvo maždaug 18 proc. didesnis negu užpernai ir rodo, kiek realiai galėjo augti internetinė prekyba. Sudėtingiausi praėję metai buvo prekybininkams degalais. Dėl padidėjusių akcizų ir CO2 dedamosios, 7 proc. sumažėjo degalinių apyvarta lyginamosiomis kainomis. Šiomet akcizai degalams vėl padidėjo, tik mažiau negu pernai, todėl tokios didelės neigiamos įtakos pardavimams neturėtų būti.

Šie metai mažmeninės prekybos atstovams turėtų būti palankūs vien dėl iš II pakopos pensijų fondų atsiimamų pinigų įtakos. Manome, kad fondus bent 35 proc. visų lėšų ir 60 proc. atsiimtų lėšų gyventojai išleis vartojimui. Didžioji dalis gyventojų, kurie norės išleisti pinigus, teiks prašymus pasitraukti iš II pakopos fondų pirmą ketvirtį ir pinigus gaus iki balandžio vidurio. Todėl didžioji šių pinigų banga prekybininkus pasieks antrą ir trečią ketvirčiais. Didžiausią naudą gaus statybinių medžiagų, buitinės įrangos, automobilių prekybininkai.

Net ir atmetus atsiėmimų iš II pakopos pensijų fondų įtaką, sąlygos šiemet lieka palankios vartojimui augti. Nors ir lėčiau, bet vidutinis darbo užmokestis šiemet turėtų didėti beveik 8 proc., o infliacija būti panaši kaip ir pernai. Vidutinė senatvės pensija ir minimali mėnesio alga šiemet padidėjo daugiau negu dešimtadaliu, todėl būtent mažiausias pajamas gaunančių asmenų pajamas šiemet augs sparčiau. Vartotojų lūkesčiai šių metų pradžioje lieka istoriškai aukšti ir taip pat rodo galimas teigiamas vartojimo tendencijas.

Metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą pernai buvo 3,4 procento. Infliacija pernai atsigavo labiausiai dėl brangusių maisto produktų. Paslaugų kainos išlaikė stabilų arti 6 proc. siekiantį augimą. Šiomet prognozuojame 3,3 proc. vidutinę metinę infliaciją Lietuvoje. Manome, kad šiemet gerokai sumažės maisto kainų infliacija, tačiau padidės ne maisto produktų ir energetikos produktų kainų infliacija. Didžiausiu galimu didesnės negu prognozuojame infliacijos šaltiniu yra pinigų iš II pensijų pakopos įtaka vartojimui ir kainoms.

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



*Neįtraukus energetikos, maisto, tabako gaminių ir alkoholinių gėrimų kainų pokyčių. Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

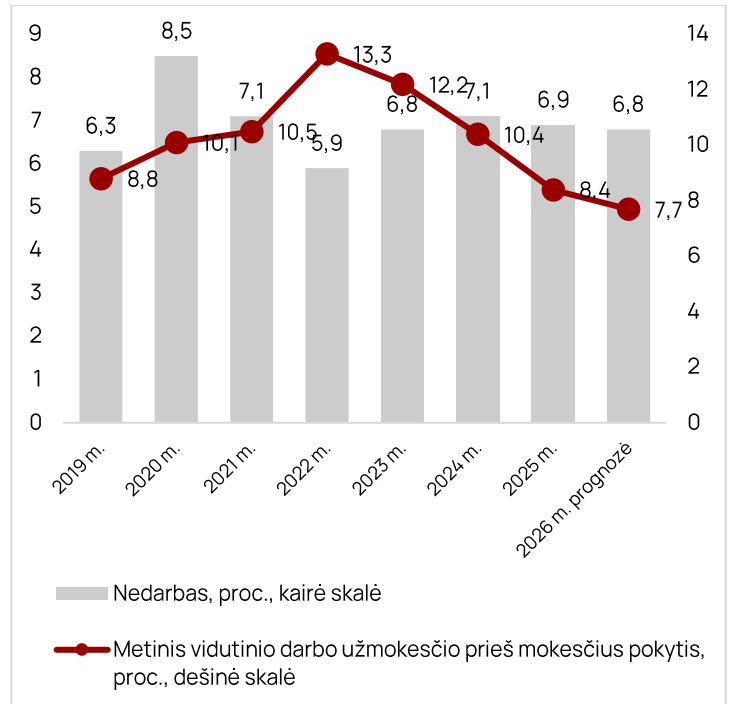
Darbo rinkos padėtis pernai buvo stabili. Dirbančiųjų skaičius liko nepakitęs, o nedarbas sumažėjo nuo 7,1 iki 6,9 procentų. Toks nedarbo lygis yra ganėtinai aukštas ir akivaizdi problema valstybei. Užimtumo tarnybos duomenys rodo, kad dirbančių užsieniečių per metus padidėjo 17,5 tūkst. iki 174,5 tūkstančių, todėl panašu, kad sumažėjo dirbančių lietuvių.

Vidutinis mėnesio darbo užmokestis prieš mokesčius 2025 metais padidėjo 8,4 proc. iki 2410 eurų. Sparčiausiai darbo užmokestis augo statybv, transporto ir saugojimo, administracinės veiklos sektoriuose, lėčiausiai – finansinės ir draudimo, informacijos ir ryšių sektoriuose. Tai akivaizdžiai rodo didėjusios minimalios mėnesio algos įtaką darbo rinkai. Prognozuojame, kad šiemet atlyginimai vidutiniškai šalyje padidės 7,7 proc. ir tendencijos nesikeis – algos sparčiau augs tuose sektoriuose, kur yra didesnė minimalią mėnesio algą gaunančių asmenų dalis. MMA nuo metų pradžios padidėjo 11 procentų.

Europos Centrinis Bankas (ECB) birželį paskutinį kartą bazinę palūkanų normą už centriniame banke laikomus kredito įstaigų indėlius sumažino iki 2 procentų. SEB banko ekonomistai prognozuoja, kad šiemet centrinis bankas bazinių palūkanų normų neturėtų keisti. EURIBOR palūkanų norma nuo praėjusių metų gegužės stabilizavosi šiek tiek aukščiau 2 procentų. Stabilesnės palūkanos yra palankios visai ekonomikai, nes leidžia ir žmonėms, ir verslui lengviau priimti sprendimus. Nuo piko sumažėjusios palūkanų normos didina ir paskolų paklausą. Pernai bankų paskolų namų ūkiams portfelis padidėjo 15 proc., įmonėms augo 17 procento. Labiausiai didėjo paskolų energetikos, transporto, profesinių paslaugų, žemės ūkio įmonėms portfelis.

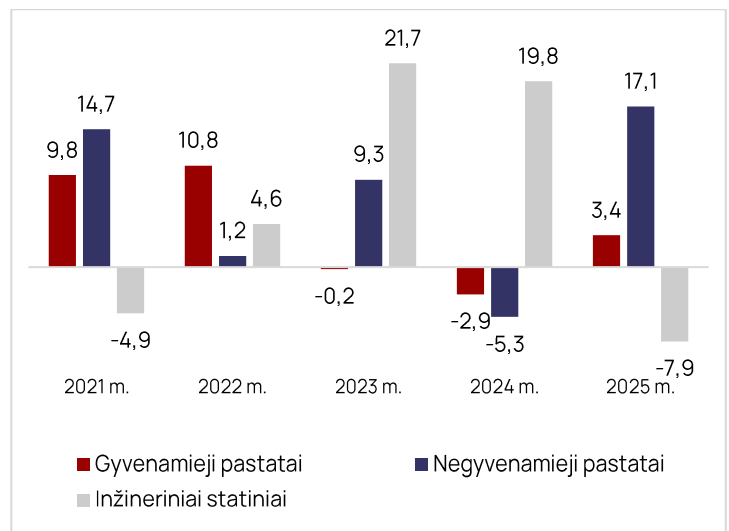
Statybos darbų lyginamosiomis kainomis Lietuvoje pernai buvo atlikta 2,2 proc. daugiau. Nors augimas neatrodo didelis, tai tikrai geras rezultatas atsižvelgus į tai, kad statybos darbų apimtis augo penkerius metus iš eilės. Kaip ir tikėtasi, pernai dėl mažėjusių investicijų į kelius ir geležinkelius traukėsi inžinerinių statinių apimtis. Dėl atsigavusio aktyvumo būsto rinkoje vėl didėjo gyvenamosios paskirties pastatų statyba ir šiemet tas augimas bus dar spartesnis. Sparčiausiai pernai augo negyvenamosios paskirties pastatų statyba dėl didesnių įmonių investicijų sumažėjus palūkanų normoms, įsibėgėjusios ES paramos ir augančių investicijų į karinius miestelius. Šiemet šių statybos darbų apimtis taip pat didės.

Darbo rinkos rodiklių prognozė



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Metinis statybos darbų apimtys pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Apibendrinant galima teigti, kad Lietuvos ekonomikai šie metai turėtų būti istoriškai labai neblogi, tačiau reikia neužmiršti, kad nemažą įtaką tam turės vienkartinis veiksnys, dėl kurio trumpam ūgtels namų ūkių vartojimas. Kur kas svarbiau toliau tęsti investicijas, kurios didintų darbo našumą ir taip padėtų išlaikyti mūsų verslo konkurencingumą eksporto rinkose.

BŪSTAS



BENDROSIOS TENDENCIJOS

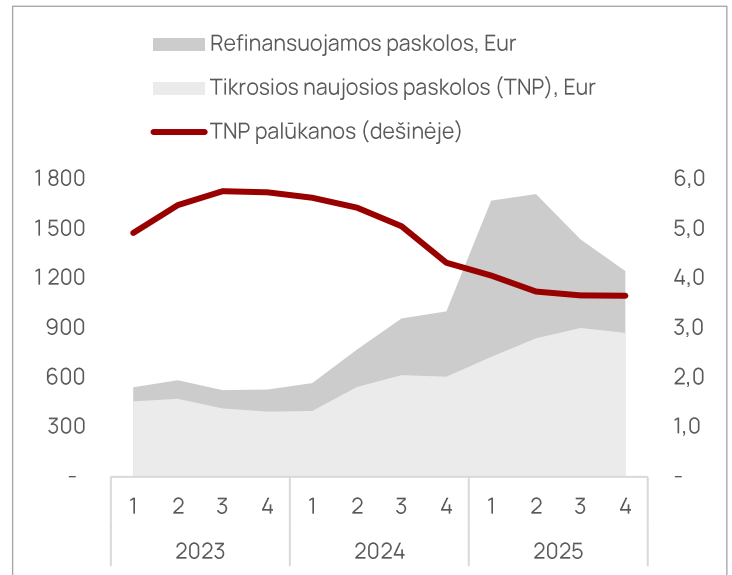
2025 metais ir toliau buvo stebimas būsto rinkos atsigavimas. Vienas svarbiausių skatinančių šį procesą veiksnių – sumažėjusios būsto paskolų palūkanų normos. Remiantis Lietuvos banko duomenimis, per 2025 metus jos normalizavosi ir didžiąją metų dalį siekė apie 3,7%, kai 2024 metais dar svyravo 5,6–4,1% intervale. Palankesnės finansavimo sąlygos ir nemokamo refinansavimo galimybė paskatino gyventojus peržiūrėti turimus įsipareigojimus ir keisti paskolų sąlygas. 2025 metais bendros būsto paskolų apimtys (vidutiniškai 505 mln. Eur/mėn.) buvo beveik du kartus, o tikrųjų naujų paskolų apimtys (vidutiniškai 278 mln. Eur/mėn.) – pusantro karto didesnės nei pernai (atitinkamai vidutiniškai po 275 ir 180 mln. Eur/mėn.).

Į rinką sugrįžę anksčiau pirkimą atidėję pirkėjai, pagerėjusios skolinimosi sąlygos ir augantis gyventojų skaičius lėmė būsto paklausos didėjimą. Paskutinius trejus metus gyventojų skaičius didžiausiuose miestuose tolygiai augo. Remiantis Valstybinės ligonių kasos duomenimis, gyventojų skaičius Vilniaus mieste, lyginant su 2024 metais, išaugo apie 1,5%, iki 702 505, (neskaičiuojant gyventojų, registruotų Vilniaus rajono poliklinikoje). Prieaugis Kaune sudarė apie 1,3%, iki 396 065. Didžiausias gyventojų skaičiaus prieaugis praėjusiais metais fiksuotas Klaipėdoje – 3,1%, iki 208 052.

Remiantis atvirais SoDra duomenimis, 2025 metais vidutinis darbo užmokestis Vilniaus mieste augo apie 8,4%, Kaune – apie 8,3%, o Klaipėdoje – apie 7,7%. Tuo tarpu pagal Lietuvos banko pasikartojančių būsto sandorių kainų indeksą, būsto kainos Vilniaus mieste augo apie 8%, Kaune – apie 18,4%, o Klaipėdoje – apie 13,2%. Nors Vilniuje atlyginimų ir būsto kainų augimo tempai buvo panašūs, Kaune ir Klaipėdoje būsto brangimas gerokai pranoko pajamų augimą. Tokia dinamika rodo nevienodą įperkamo situaciją skirtinguose miestuose ir didesnį spaudimą regionų rinkose. Aktyvi paklausa, ribota pasiūla bei segmentiniai kainų šuoliai rodo, kad būsto įperkamo problema praėjusiais metais nebuvo iš esmės išspręsta, ir esant tolesniam pasiūlos spaudimui, ji gali ir vėl aštrėti.

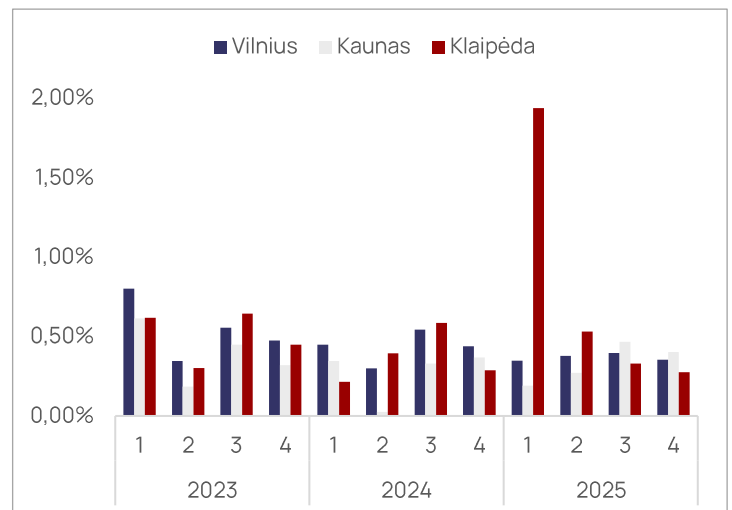
Artimiausioje perspektyvoje rinka turėtų išlikti aktyvi, tikėtinas ir tolesnis kainų augimas. Vis dėlto būsto įperkamo išlieka pagrindiniu paklausą ribojančiu veiksniu, ir toliau mažėjant pasiūlai ar jai nespėjant augti kartu su paklausa, įperkamo rodikliai galėtų dar labiau pablogėti. Tai, tikėtina, slopintų paklausą, ir po pastarojo atsigavimo rinkos aktyvumas galėtų sugrįžti į nuosaikesnį lygį.

Būsto paskolų ir jų palūkanų dinamika



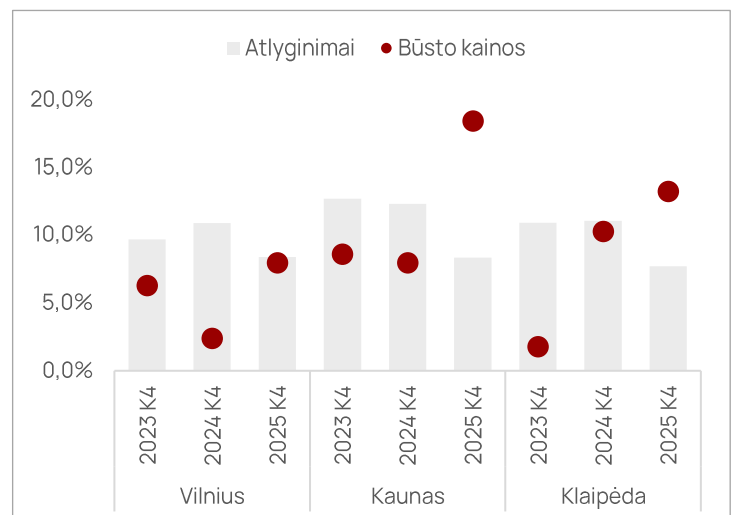
Šaltinis: Lietuvos bankas

Gyventojų skaičiaus pokytis



Šaltinis: Valstybinė ligonių kasa

Atlyginimų ir būsto kainų kaita



Šaltinis: Sodra, Lietuvos bankas

2025 ir
2024 metų
palyginimas

Pardavimai ir rezervacijos

6 025 (+83,6%)

Sandoriai (RC)

14 330 (+28,5%)

Nauja metinė pasiūla

5 973 (+32,6%)

Gyventojų skaičius

702 505 (+1,5%)

Laisvi būstai metų pabaigoje

4 200 (-7,4%)

Balanso rodiklis

0,86 (2024 metų pabaigoje – 1,3)

VILNIAUS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Per visus 2025 metus „Inreal“ fiksavo 6 025 pirminės rinkos būstų pardavimus ir rezervacijas – 83,6% daugiau nei 2024 metais (3 281). Į stebėseną įtraukti 5 973 nauji objektai – 32,6% daugiau nei metais anksčiau (4 503).

Metų pabaigoje laisvų būstų skaičius pasiūloje sumažėjo 7,4% – nuo 4 536 iki 4 200. Dėl reikšmingai išaugusios paklausos baigtų statyti būstų dalis pasiūloje per metus sumažėjo beveik 2,5 karto – nuo 27,2% iki 10,2%. Taip pat maždaug perpus sumažėjo nepradėtų statyti būstų dalis – nuo 11,0% iki 5,76%.

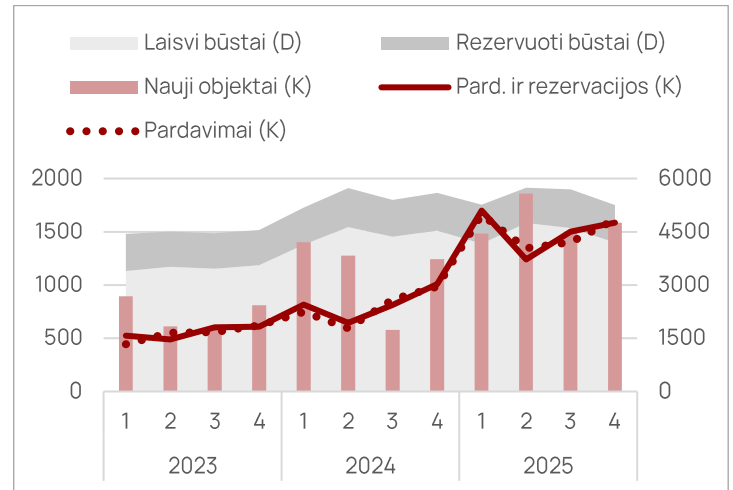
Rinkos balanso rodiklis per metus sumažėjo nuo 1,30 (pirkėjo rinka) iki 0,86 ir tapo gerokai palankesnis pardavėjams. Tai atsispindėjo ir kainodaroje – kainų didinimas tapo intensyvesnis. 2026 metais vystytojai planuoja reikšmingai didinti investicijas į būsto plėtrą, tačiau jų įgyvendinimą gali riboti projektų trūkumas arba pasiūlos koncentracija keliuose didelės apimties projektuose.

Per pastaruosius 12 mėnesių paklausos struktūra buvo tokia: 46% sudarė ekonominės klasės būstai, 39% – vidutinės klasės, 1% – prestižinės klasės, 8% – loftai ir 6% – kotedžai. Pasiūlos struktūra 2025 metų pabaigoje nedaug skyrėsi nuo 2024-ųjų pabaigos. Ekonominės klasės būstų dalis padidėjo nuo 43% iki 48%, vidutinės – sumažėjo nuo 38% iki 36%, prestižinės – nuo 5% iki 4%, loftų dalis išliko 6%, o kotedžų sumažėjo nuo 8% iki 7%.

Per metus pasiūloje dominavo dviejų kambarių būstai – 48%. Vieno kambario sudarė 12%, trijų – 29%. Įsigijimų struktūra buvo panaši: 49% sudarė dviejų kambarių, 18% – vieno kambario, 23% – trijų kambarių būstai. Metų pabaigoje pasiūlos struktūra iš esmės nesikeitė – 12% sudarė vieno kambario, 48% – dviejų kambarių ir 29% – trijų kambarių būstai.

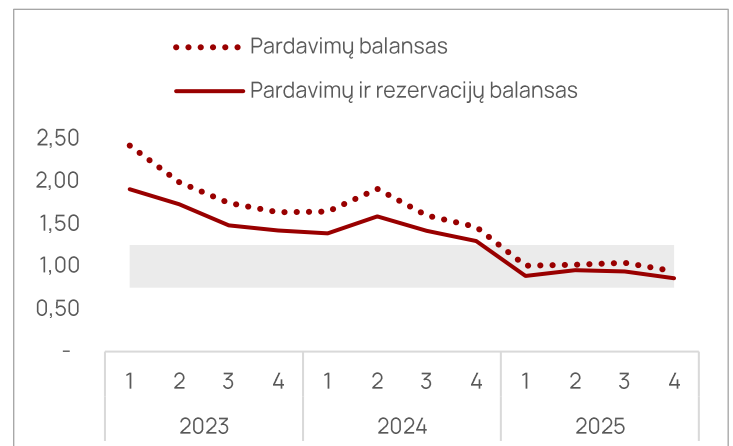
Pasiūlos kainų mediana per metus padidėjo 8,5% – nuo 3 318 iki 3 600 Eur/m². Metų pabaigoje ekonominės klasės būsto kaina siekė apie 3 471 Eur/m² (+12,9%), vidutinės – 4 127 Eur/m² (+6%), prestižinės – 8 121 Eur/m² (+6%), loftų – 3 600 Eur/m² (+6,5%), kotedžų – 2 410 Eur/m² (+11,4%).

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Vilniuje



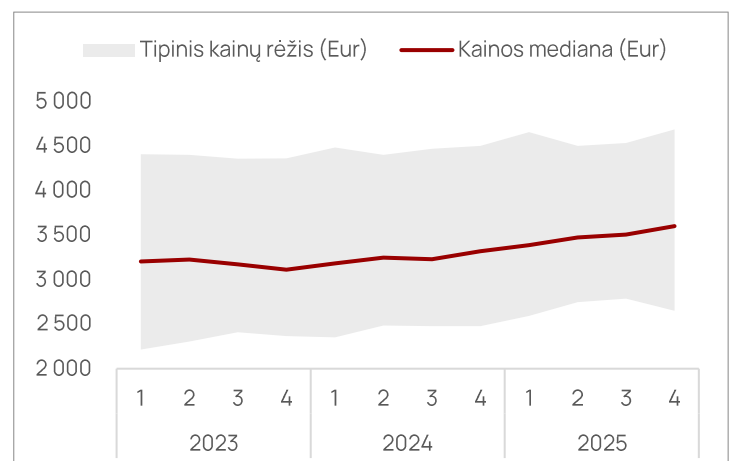
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: INREAL

VILINIAUS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

2025 metais fiksuotas 28,5% gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus augimas – nuo 11 150 iki 14 330 (įskaitant rajono savivaldybę). Sparčiausias augimas ir toliau stebėtas senesnės statybos (2 ir daugiau metų) būstų segmente – sandorių skaičius padidėjo 31,2% (nuo 8 436 iki 11 065). Tuo pačiu pradėjo augti ir naujesnės statybos (iki 2 metų) būstų sandorių skaičius – 20,3%, nuo 2 714 iki 3 265. Pastarasis rezultatas maždaug atitinka 2024 metų pirminės rinkos apimtį (3 281).

2026 metais tikėtinas ypač spartus naujesnės statybos būstų sandorių augimas, nes notarų biuruose bus fiksuojama reikšminga dalis 2025 metais sudarytų preliminarių sutarčių užbaigimų.

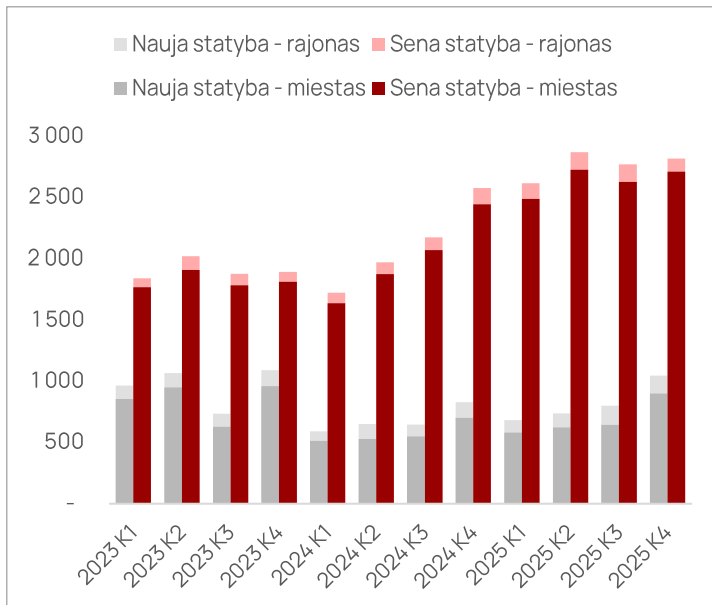
2024 metų antroje pusėje paspartėjęs pasiūlos kainų augimas tęsėsi ir 2025 metais. Iki 1940 metų statytų būstų kainos padidėjo apie 6,4% – nuo 4 117 iki 4 382 Eur/m². Okupaciniu laikotarpiu statytų būstų kainos augo sparčiau – apie 11,3%, nuo 2 516 iki 2 799 Eur/m². Nepriklausomybės pradžioje (iki 2010 metų) statytų būstų kainos didėjo apie 10,1% – nuo 2 856 iki 3 145 Eur/m². Sparčiausias augimas fiksuotas po 2010 metų statytuose būstuose – apie 15,5%, nuo 3 881 iki 4 484 Eur/m².

Šiame segmente būsto tipų įvairovė yra didelė, todėl kainų medianos augimą lėmė ne tik sparčiai brangusi nauja statyba, bet ir struktūriniai pasiūlos pokyčiai.

2025 metais nuomos kainos keitėsi nedaug – daugiausia buvo stebimas įprastas sezoniskumas. Lyginant analogiškus laikotarpius, kainų augimas siekė apie 3%. Vieno kambario butai sudarė apie 28,7% pasiūlos, o jų nuomos kainų mediana metų eigoje svyravo tarp 400 ir 450 Eur/mėn. Dviejų kambarių butai išliko populiariausi ir sudarė apie 48,3% pasiūlos, jų nuomos kainų mediana svyravo tarp 620 ir 650 Eur/mėn. Trijų kambarių segmentas sudarė apie 23,0% pasiūlos, o kainų mediana svyravo 800–850 Eur/mėn. ribose.

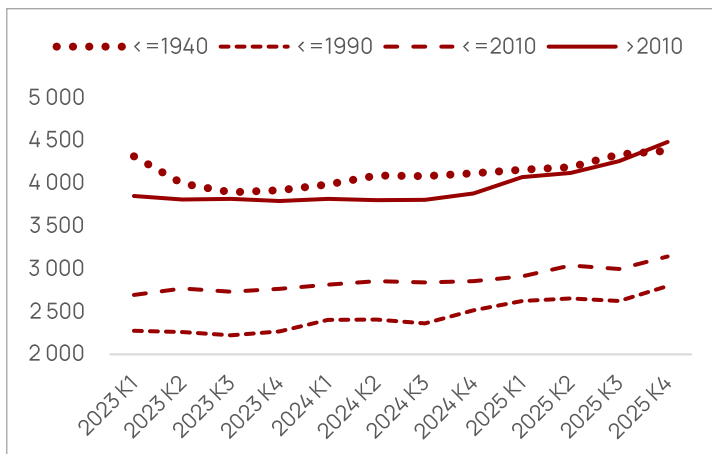
Nuomos kainoms augant lėčiau nei pardavimo kainoms, metinis būsto nuomos pajamingumas šiek tiek mažėjo. Priklausomai nuo ketvirčio ir būsto dydžio, 2025 metais jis svyravo tarp 4,5% ir 6,2%, tuo tarpu 2024 metais – tarp 4,6% ir 6,5%.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Vilniaus regione



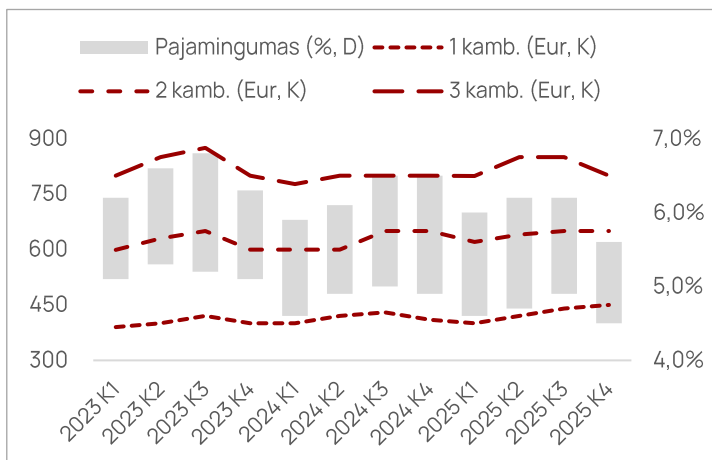
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainos Vilniaus regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: INREAL

2025 ir
2024 metų
palyginimas

Pardavimai ir rezervacijos

1 252 (+57,1%)

Sandoriai (RC)

6 479 (+17,6%)

Nauja pasiūla

1 217 (+47,3%)

Gyventojų skaičius

396 065 (+1,3%)

Pasiūlos kiekis metų pabaigoje

665 (-11,3%)

Balanso rodiklis

0,76 (2024 metų pabaigoje – 0,91)

KAUNO PIRMINĖ BŪSTO RINKA

2025 metais „Inreal“ užfiksavo 1 252 pirminės rinkos būstų pardavimus ir rezervacijas – tai 57,1% daugiau nei 2024 metais (797). Per metus į stebėseną įtraukti 1 217 nauji objektai, arba 47,3% daugiau nei metais anksčiau (826).

Metų pabaigoje laisvų būstų skaičius pasiūloje sumažėjo 11,3% – nuo 750 iki 665. Išlaugusi paklausa lėmė reikšmingą baigtų statyti būstų pasiūlos mažėjimą – ji susitraukė maždaug pusantro karto, nuo 27,1% iki 18,1%.

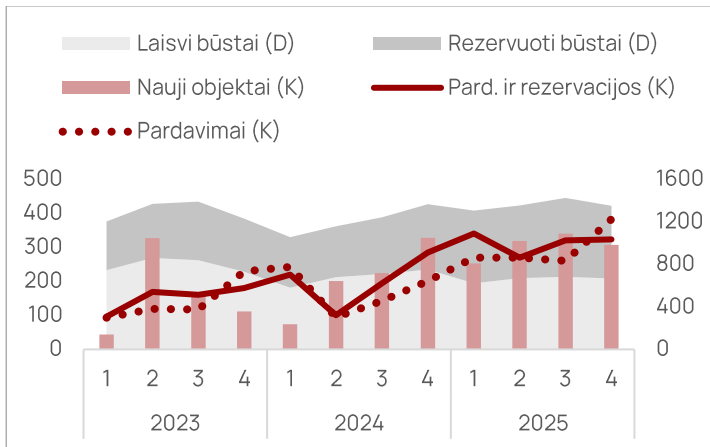
Rinkos balanso rodiklis per metus sumažėjo nuo 0,91 iki 0,76 ir priartėjo prie pardavėjo rinkos ribos (subalansuotos ir pardavėjo rinkos riba – 0,75). Tai darė tiesioginę įtaką būsto kainų augimui.

Per pastaruosius 12 mėnesių paklausos struktūra buvo tokia: 46% sudarė ekonominės klasės būstai, 34% – vidutinės klasės, 12% – loftai, 8% – kotedžai. Pasiūlos struktūra per metus šiek tiek pakito: 2025 metų pabaigoje ekonominės klasės būstai sudarė 43% visos pasiūlos (2024 metų pabaigoje – 36%). Vidutinės klasės pasiūla sumažėjo nuo 52% iki 35%, loftų dalis išaugo nuo 5% iki 11%, o kotedžų – nuo 7% iki 11%.

Metų pabaigoje pasiūloje dominavo dviejų ir trijų kambarių būstai – po 41%. Vieno kambario būstai sudarė 5%, keturių kambarių – 12%. Per metus pirkėjai daugiausia įsigijo dviejų kambarių (47%) ir trijų kambarių (35%) būstus; vieno kambario būstų pirkėjai sudarė 7%, keturių kambarių – 8% visos paklausos.

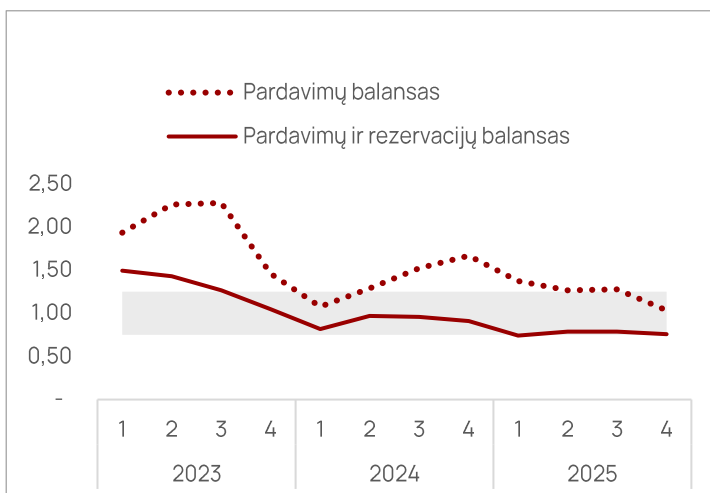
Pasiūlos kainų mediana per metus padidėjo 7,9% – nuo 2 734 iki 2 950 Eur/m². Mažesnė Kauno pirminė rinka yra jautresnė struktūriniais pokyčiams, todėl kainų svyravimai atskiruose segmentuose buvo ryškesni nei sostinėje. Metų pabaigoje ekonominės klasės būsto kaina siekė apie 2 850 Eur/m² (+15,6%), vidutinės klasės – 4 040 Eur/m² (+37,6%), loftų – 2 145 Eur/m² (-9,7%), kotedžų – 2 067 Eur/m² (+16,3%).

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Kaune



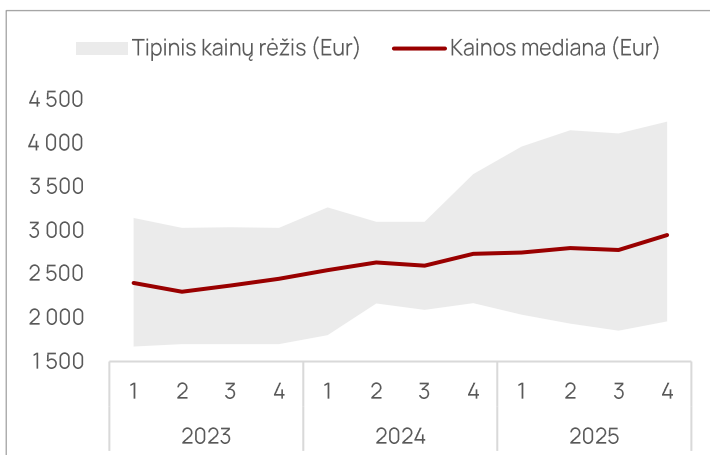
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Kaune



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Kaune



Šaltinis: INREAL

KAUNO ANTRINĖ BŪSTO RINKA

2025 metais fiksuotas 17,6% gyvenamųjų patalpų sandorių skaičiaus augimas – nuo 5 509 iki 6 479 (įskaitant rajono savivaldybę). Kaip ir sostinėje, didžiausias augimas stebėtas senesnės statybos (2 ir daugiau metų) būstų segmente – sandorių skaičius padidėjo 23,5% (nuo 4 030 iki 4 976). Naujesnės statybos (iki 2 metų) būstų sandorių skaičius augo simboliškai – 1,6%, nuo 1 479 iki 1 503.

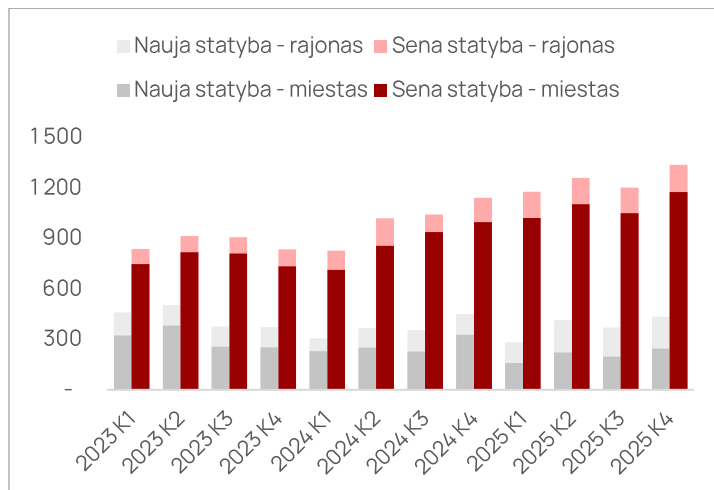
Iki 1940 metų statytų būstų kainos padidėjo apie 3,0% – nuo 2 583 iki 2 661 Eur/m². Okupaciniu laikotarpiu statytų būstų kainos augo sparčiau – apie 23,9%, nuo 1 723 iki 2 135 Eur/m². Nepriklausomybės pradžioje (iki 2010 metų) statytų būstų kainos didėjo apie 17,6% – nuo 2 023 iki 2 378 Eur/m². Sparčiausias augimas fiksuotas po 2010 metų statytuose būstuose – apie 24,9%, nuo 2 827 iki 3 530 Eur/m².

2025 metais nuomos kainos keitėsi nedaug – daugiausia stebėtas įprastas sezoniškumas. Lyginant analogiškus laikotarpius, kainų augimas siekė apie 4,5%. Nuomos sezono piko metu vieno kambario butų nuomos kainos, palyginti su pernai, didėjo apie 2,9% (nuo 340 iki 350 Eur/mėn.), dviejų kambarių – 6% (nuo 500 iki 530 Eur/mėn.), trijų kambarių – 8,3% (nuo 600 iki 650 Eur/mėn.).

Vieno kambario butai sudarė apie 25,7% pasiūlos. Dviejų kambarių butai išliko populiariausi ir sudarė apie 50,7% pasiūlos, o trijų kambarių – 23,6%.

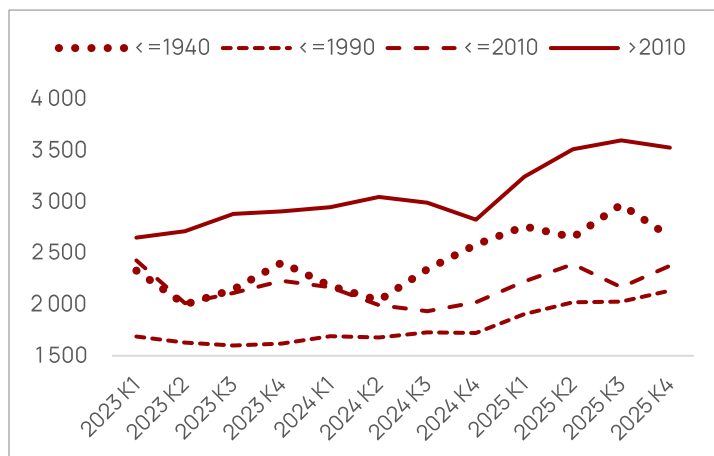
Nuomos kainoms augant lėčiau nei pardavimo kainoms, metinis būsto nuomos pajamingumas šiek tiek mažėjo. Priklausomai nuo ketvirčio ir būsto dydžio, 2025 metais jis svyravo tarp 4,5% ir 6,2%, o 2024 metais – tarp 4,6% ir 6,5%. Nuomos kainoms ir toliau augant lėčiau nei pardavimo kainoms, metinis būsto nuomos pajamingumas mažėjo ir kitu vertinimo pjūviu. Priklausomai nuo ketvirčio ir būsto dydžio, 2025 metais jis svyravo tarp 5,2% ir 7,6%, o 2024 metais – tarp 5,7% ir 8,2%.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Kauno regione



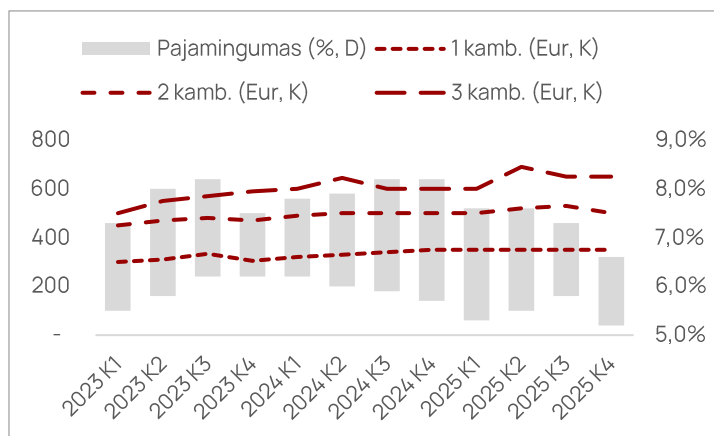
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų Kauno regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: INREAL

2025 ir 2024 metų palyginimas

Pardavimai ir rezervacijos

459 (+57,2%)

Nauja pasiūla

728 (+183,3%)

Pasiūlos kiekis metų pabaigoje

557 (+90,8%)

Sandoriai (RC)

3 671 (+20,1%)

Gyventojų skaičius

208 052 (+3,1%)

Balanso rodiklis

1,26 (2024 metų pabaigoje – 0,85)

KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

2025 metais „Inreal“ Klaipėdos mieste fiksavo 459 pirminės rinkos būstų pardavimus ir rezervacijas – 57,2% daugiau nei 2024 metais (292). Pasiūlos stebėseną buvo papildyta 728 naujais objektais – beveik tris kartus daugiau nei metais anksčiau (257).

Metų pabaigoje laisvų būstų skaičius pasiūloje išaugo maždaug du kartus – nuo 292 iki 557, tačiau pastatytų būstų dalis reikšmingai nekito ir siekė apie 13,3%.

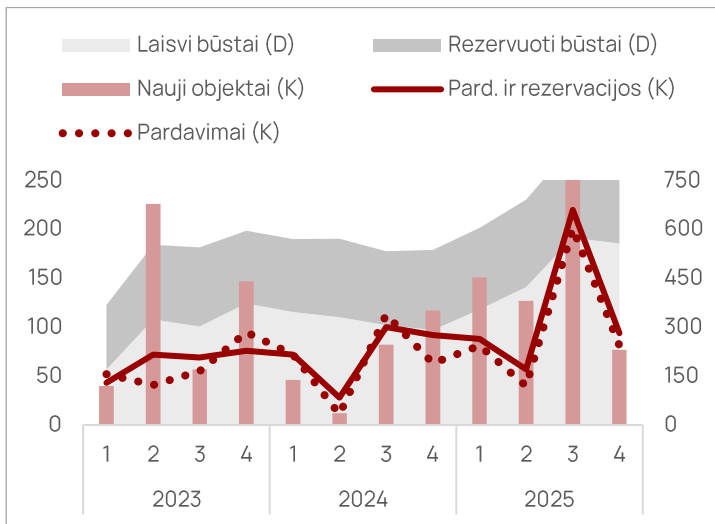
Rinkos balanso rodiklis per metus padidėjo nuo 0,85 iki 1,26 ir formaliai peržengė pirkėjo rinkos ribą (reikšmė virš 1,25). Vis dėlto Klaipėdos miesto pirminė būsto rinka yra gana nedidelė, todėl pavieniai didesni projektai daro reikšmingą įtaką bendram pasiūlos kiekiui. Projektai rinkai pristatomi netolygiai, o tai lemia ryškius pasiūlos svyravimus. Pasiūlai papildžius didesniu būsto kiekiu, tikimasi ramesnio laikotarpio, kol paklausa absorbuos didesnę dalį pasiūlos.

Per pastaruosius 12 mėnesių didžiausia paklausa pasižymėjo vidutinės klasės projektai (65,1%), ekonominės klasės būsto pirkėjai sudarė 21,8%, o prestižinės – 11,3%. Per metus ekonominės klasės būsto pasiūla padidėjo nuo 36,0% iki 46,9%, vidutinės klasės sumažėjo nuo 45,9% iki 38,1%. Prestižinės klasės pasiūla reikšmingai nekito ir simboliškai padidėjo nuo 9,9% iki 10,2%.

Per metus pirkėjai daugiausia rinkosi dviejų kambarių būstus (49,4%). Trijų kambarių pirkėjai sudarė 29,9% visų pirkėjų, 10,3% įsigijo keturių kambarių butus, o 9,7% – vieno kambario. Metų pabaigoje pasiūloje 44,4% sudarė dviejų kambarių būstai, 30,7% – trijų kambarių, 18,1% – keturių kambarių, o 6,3% – vieno kambario.

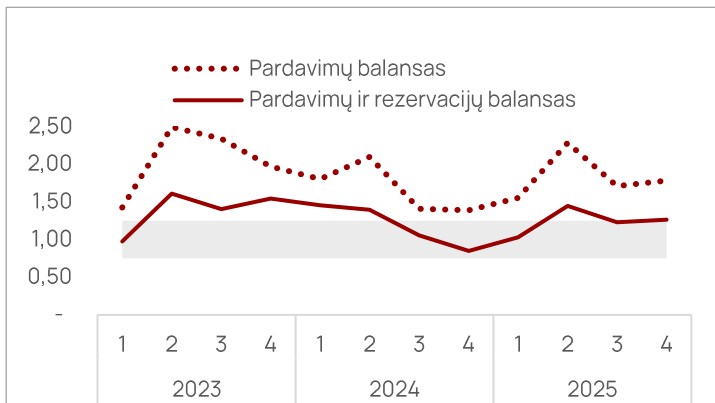
Pasiūlos kainų mediana per metus padidėjo 27,2% – nuo 2 198 iki 2 795 Eur/m². Tam įtakos turėjo pigiausio būsto pardavimai, lėmę ryškesnius pokyčius tiek ekonominės klasės, tiek visos rinkos struktūroje. Tai atspindi ir 49,2% kainų augimas ekonominiame segmente (nuo 1 776 iki 2 650 Eur/m²). Vidutinės klasės būstai brango apie 9,0% – iki 2 780 Eur/m². Prestižinės klasės būstų kaina 2025 metų pabaigoje siekė apie 7 806 Eur/m². Reikšmingu kainų šuoliu pasižymėjo ir kotedžų segmentas – daugiausia dėl struktūrinių pokyčių kainos čia padidėjo 44,5%, iki 2 908 Eur/m².

Pirminės būsto rinkos pasiūlos ir paklausos dinamika Klaipėdoje



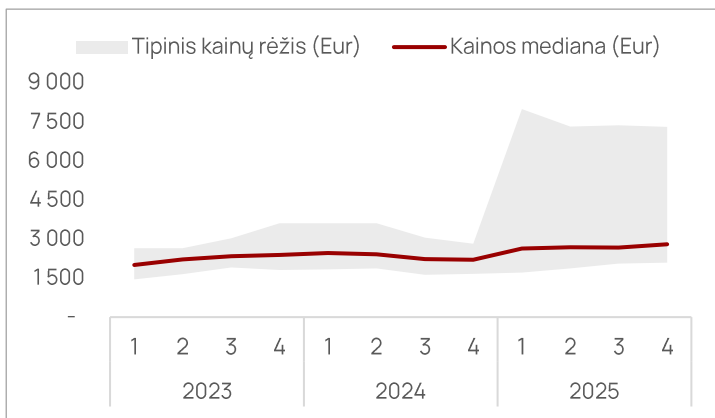
Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos balansas Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Pirminės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

KLAIPĖDOS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

Gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius 2025 metais Klaipėdos regione (miesto ir rajono savivaldybėse) augo 20,1% – nuo 3 057 iki 3 671. Senos statybos būstų sandorių skaičius didėjo 18,3% – nuo 2 645 iki 3 128, o naujos statybos – 31,8%, nuo 412 iki 543.

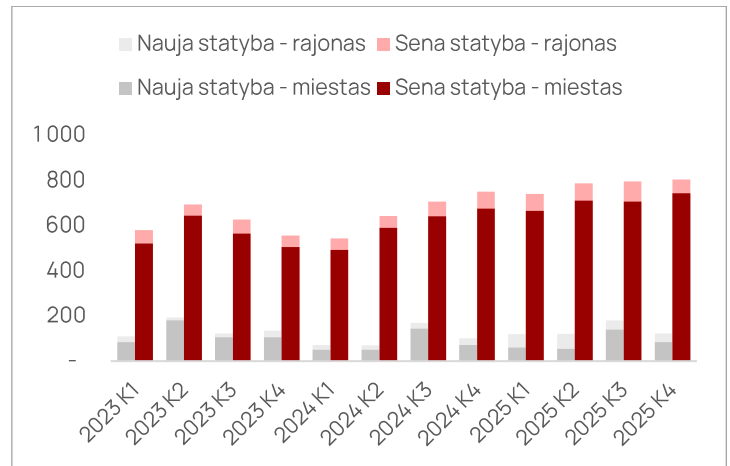
Iki 1940 metų statytų būstų kainos padidėjo apie 26,3% – nuo 2 124 iki 2 683 Eur/m². Okupaciniu laikotarpiu statytų būstų kainos augo kiek lėčiau – apie 16,2%, nuo 1 720 iki 2 000 Eur/m². Nepriklausomybės pradžioje (iki 2010 metų) statytų būstų kainos didėjo apie 16,4% – nuo 1 857 iki 2 163 Eur/m². Po 2010 metų statytuose būstuose kainos augo nuosaikiai – apie 3,0%, nuo 2 975 iki 3 065 Eur/m².

Kaip ir kituose didmiesčiuose, 2025 metais nuomos kainų augimas nebuvo ryškus. Lyginant analogiškus laikotarpius, skirtingų dydžių butų nuomos segmentuose fiksuotas apie 2,6% kainų padidėjimas. Sezono metu reikšmingesnis augimas stebėtas tik trijų kambarių segmente – 7,7%.

Vieno kambario butai 2025 metais sudarė apie 26,3% pasiūlos, jų nuomos kainų mediana kito nedaug ir svyravo tarp 330 ir 350 Eur/mėn. Dviejų kambarių butai sudarė apie 46,6% pasiūlos, jų nuomos kainų mediana svyravo tarp 470 ir 500 Eur/mėn. Trijų kambarių butai sudarė 27,1% pasiūlos, o jų nuomos kainų mediana svyravo tarp 600 ir 700 Eur/mėn.

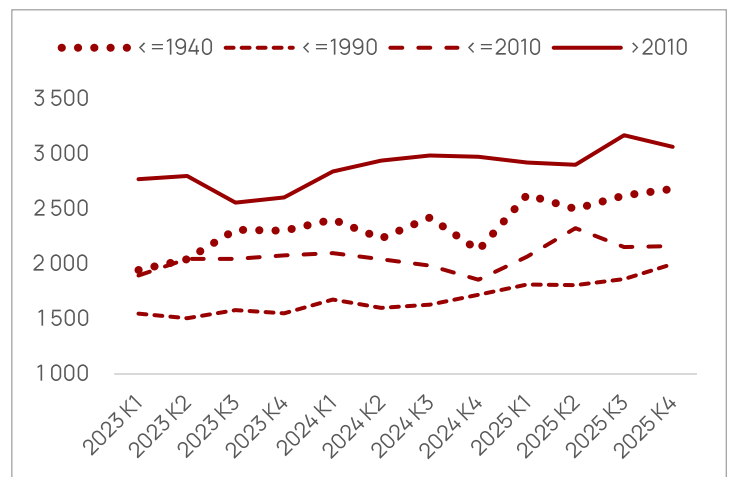
Nuomos kainoms augant lėčiau nei pardavimo kainoms, metinis būsto nuomos pajamingumas šiek tiek mažėjo. Priklausomai nuo ketvirčio ir būsto dydžio, 2025 metais jis svyravo tarp 5,3% ir 7,2%, o 2024 metais – tarp 5,8% ir 7,5%.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Klaipėdos regione



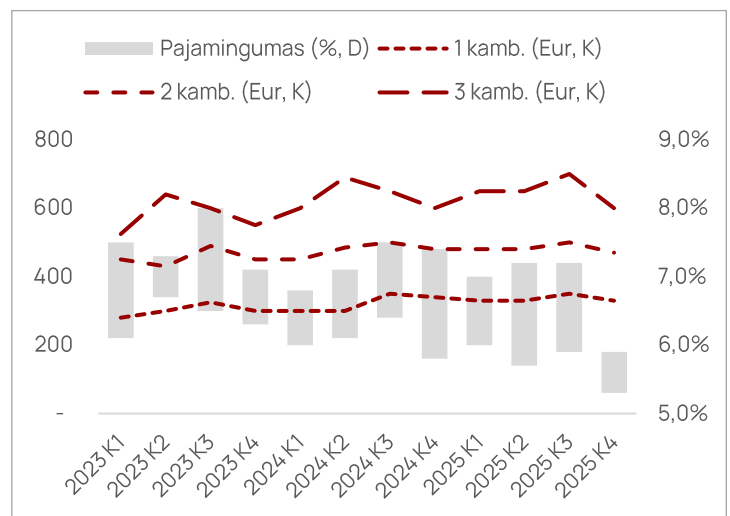
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdos regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

KOMERCINIS NT



Verslo centrų pasiūla

1 254 tūkst. m² (+86 tūkst. m²)

Vystomų verslo centrų plotas

59 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų skaičius

6

A klasė. Kaina | vakansija

16–22 Eur/m² | 10–11%

B1 klasė. Kaina | vakansija

12–16 Eur/m² | 7–9%

B2 klasė. Kaina | vakansija

8–11 Eur/m² | 8–10%

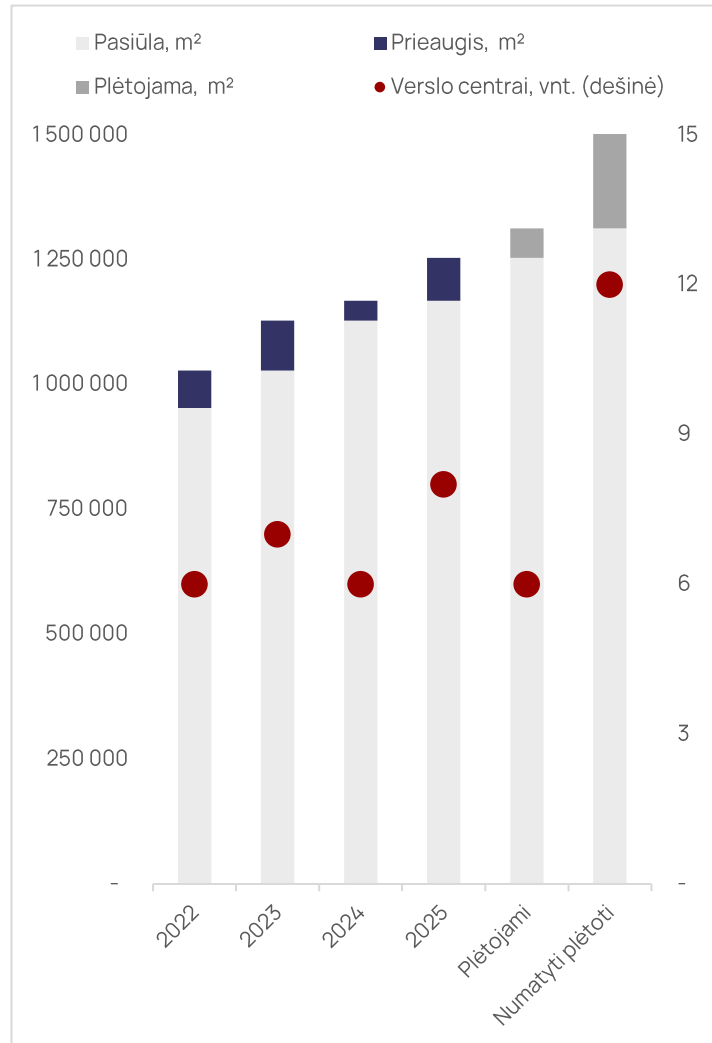
VILNIAUS VERSLO CENTRŲ RINKA

2025 pirmąjį pusmetį Vilniuje užbaigtos dvi verslo erdvės: 8 000 m² „Avion Express“ biurui aviacijos įmonių miestelyje prie Vilniaus oro uosto bei biurui „Šv. Jokūbo“ kvartale. 2025 antrąjį pusmetį baigti dar 6 projektai (Business Stadium Central, Hero, Jasinskio 2, Uptown Park 2, L34, Eika verslo centrų jungtis Goštauto g.). Modernių biurų pasiūla Vilniuje praėjusiais metais padidėjo 86 tūkst. m². Šiuo metu plėtojami dar šeši verslo centrai, kuriuose numatyta įrengti apie 59 tūkst. m² nuomojamo ploto, tarp kurių didžiausi – „Sąvarželė“, TezhZity bei tolesni CiberCity etapai.

Didesnis pasiūlos pokytis ir lėtesnė įmonių plėtra lėmė išaugusią A klasės patalpų vakansiją, kuri 2025 metų pabaigoje viršijo 10 proc. Nors laisvi plotai nėra pasiskirstę tolygiai, tačiau išaugusios nuomininkų galimybės rinktis kiek perslinko derybines galias nuomininkų naudai. Didžiausias spaudimas kaip ir įprasta tokiais atvejais tenka verslo centrams su besibaigiančiomis nuomos sutartimis bei senesnės statybos objektams, mat kainų skirtumas tarp senesnių ir modernių biurų su laiku tampa nebe vieninteliu pasirinkimo kriterijumi. Esant mažesnei plėtrai B klasės segmente, vakansijos per pusmetį kiek sumažėjo, B1 – iki 7–9%, B2 – apie 8–10%.

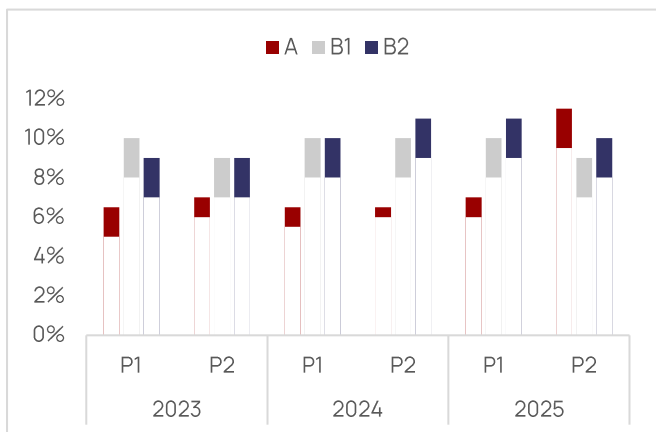
Biurų nuomos kainos taip pat išlieka stabilios, tačiau naujų verslo centrų atidarymas, įdomesnių projektų pristatymas rinkai lemia, kad palaipsniui didėja viršutinės kainų ribos. A klasės biurų nuoma siekia 16–22 Eur/m², B1 klasės – 12–16 Eur/m², B2 klasės – 8–11 Eur/m².

Verslo centrų plėtra Vilniuje



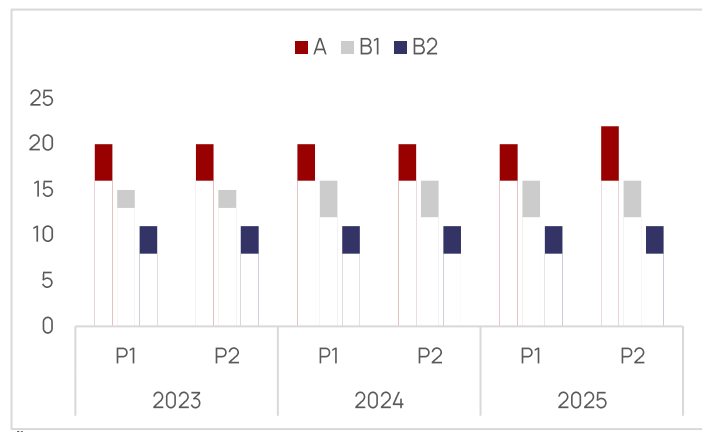
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Vilniuje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla

310 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų plotas

28 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų skaičius

5

A klasė. Kaina | vakansija

14–18 Eur/m² | 3–5%

B1 klasė. Kaina | vakansija

10–14 Eur/m² | 3–5%

B2 klasė. Kaina | vakansija

8–9 Eur/m² | 6–8%

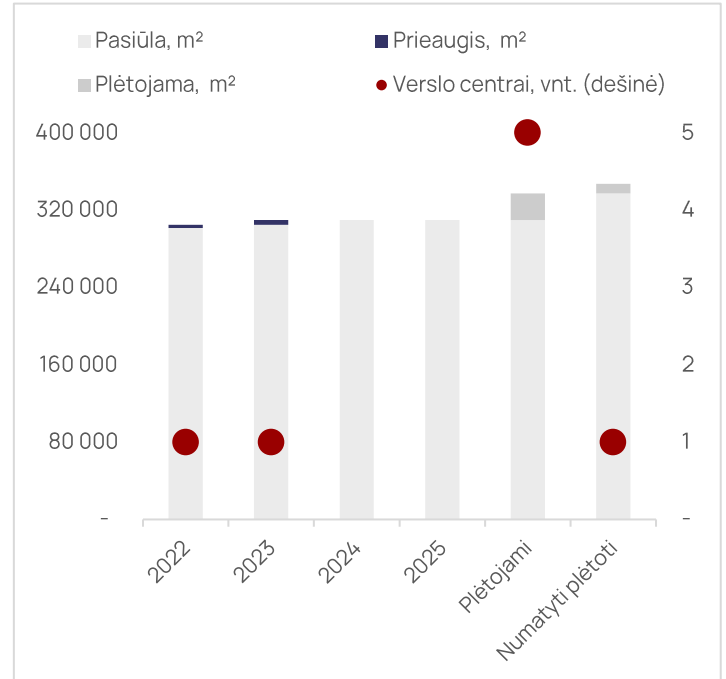
KAUNO VERSLO CENTRŲ RINKA

Kauno plėtra pastaruosius keletą metų nebuvo ypač aktyvi, tačiau nuolat išliekanti žema patalpų vakansija sudarė tvirtą pagrindą naujai plėtrai. Šiuo metu plėtojami 5 verslo centrai: „Merkurijus“, „Savanorių239“, „Hermanas“, „V171“ bei „Kauno parkas“, kurie turėtų papildyti biurų rinką apie 28 tūkst. m². Ateityje laukiama „Tesonet“ biurų H. O. Minkovskio gatvėje, kurių plotas sieks bent 10 000 m².

Šiuo metu Kaune vakansija yra nedidelė (ypač lyginant su Vilniumi). A klasėje ji siekia apie 3–5%, B1 – 3–5%, B2 – apie 6–8%. Užbaigus naujų verslo centrų plėtrą ji neabejotinai ūgtels, tačiau labiau tikėtina, kad vakansijos iššūkius ilgainiui labiau pajus senesnių biurų valdytojai.

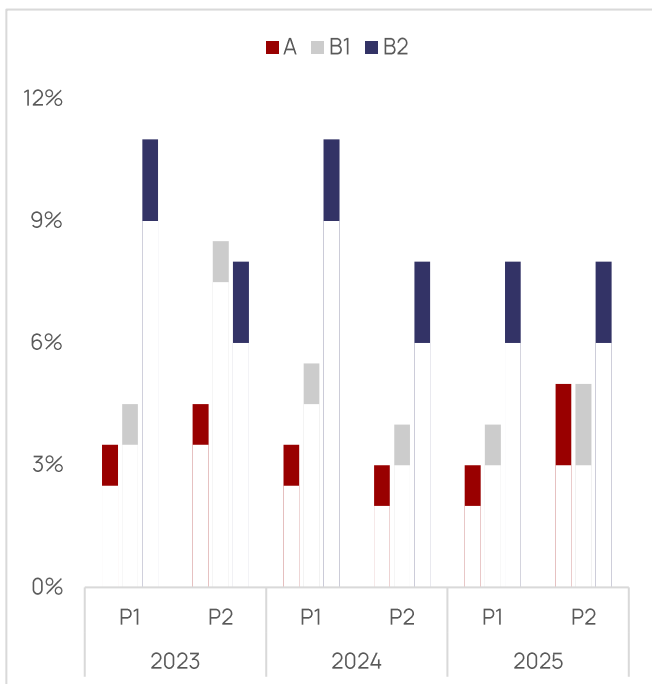
Nuomos kainos reikšmingai nekito. A klasės patalpų nuomos kaina siekia 14–18 Eur/m², B1 – 10–14 Eur/m², B2 – 8–9 Eur/m².

Verslo centrų plėtra Kaune



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Kaune



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Kaune



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla

98 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų plotas

10 tūkst. m²

Vystomų verslo centrų skaičius

1

A klasė. Kaina | vakansija

11–13 Eur/m² | 2–4%

B1 klasė. Kaina | vakansija

9–12 Eur/m² | 3–5%

B2 klasė. Kaina | vakansija

6–8 Eur/m² | 3–5%

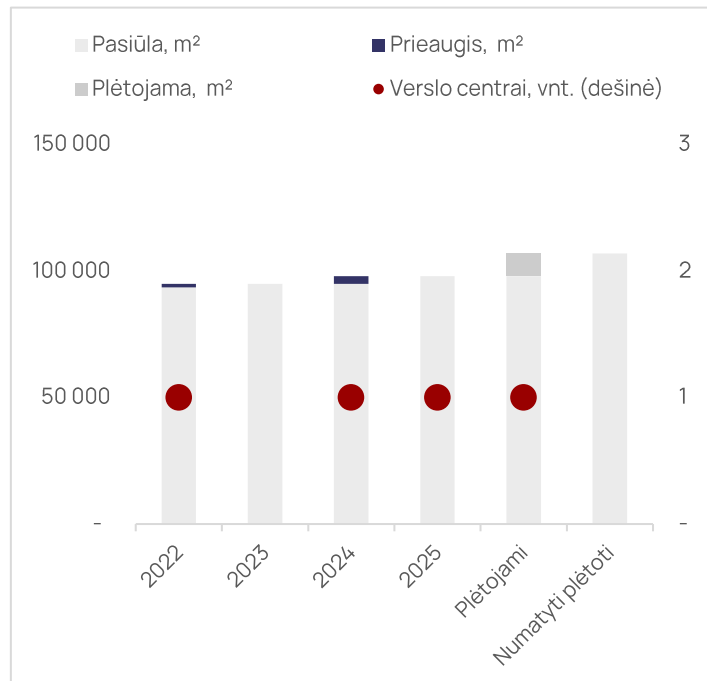
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA

2025 metų pabaigoje lauktas verslo centro „Hanza“ atidarymas nusikėlė į 2026 metų pradžią todėl didesni pokyčiai biurų segmente Klaipėdoje fiksuoti nebuvo.

A klasės segmente laisvos patalpos sudarė 2–4% biurų patalpų fondo, B1 segmente vakansija siekė 3–5%, o B2 pastatuose – 3–5%. Situacija keisis 2026 metų viduryje nuomininkams persikeliant iš senesnių verslo centrų į modernias erdves, kas padidins tiek atskirų projektų, tiek bendrą verslo centrų vakansiją.

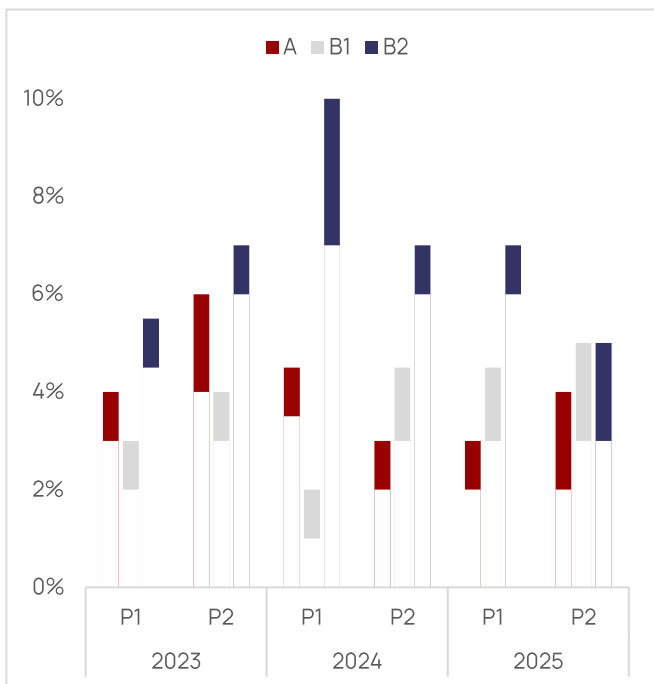
Be naujos pasiūlos nuomos kainos taip pat nesikeitė. A klasės pastatuose kainos siekia 11–13 Eur/m², B1 – 9–12 Eur/m², B2 – 6–8 Eur/m². Pavienės modernesnės patalpos nuomojamos aukštesnėmis nei vidutinės kainomis, tačiau laisvų modernių biurų pasiūla yra gana ribota. 2026 metų pirmoje pusėje A klasės biurų kainos reikšmingai padidės.

Verslo centrų plėtra Klaipėdoje



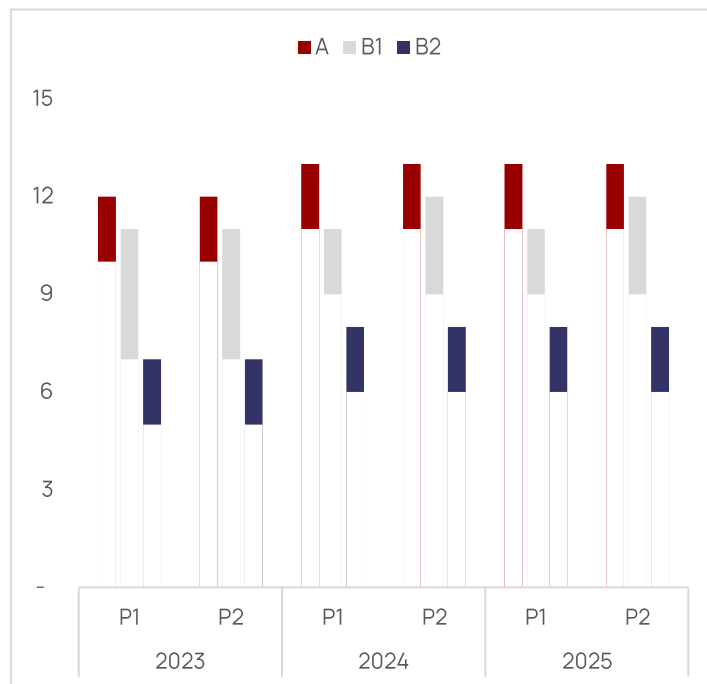
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Vakansija Vilniuje

6%

Vakansija Kaune

5%

Vakansija Klaipėdoje

6%

Kainos Vilniuje

5–13 Eur/m²

Kainos Kaune

4,5–11 Eur/m²

Kainos Klaipėdoje

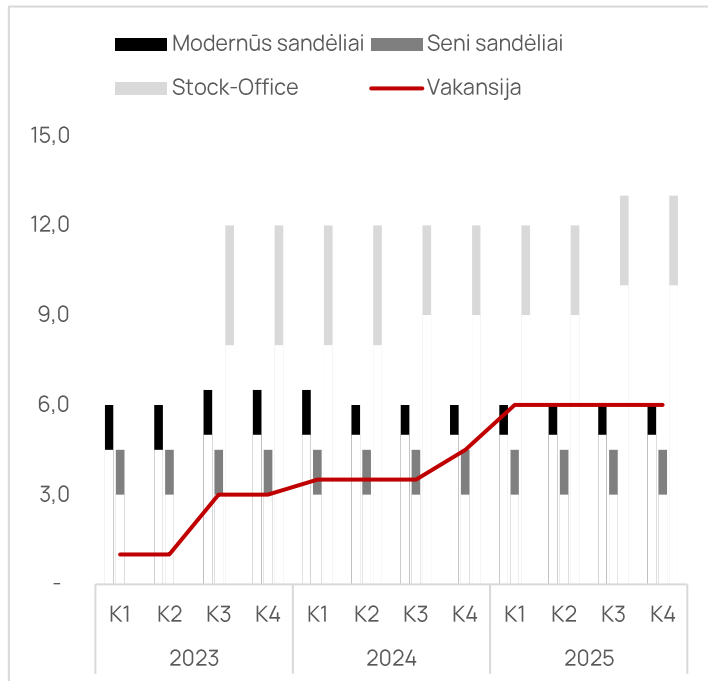
4,5–11 Eur/m²

2025 metais reikšmingi kainų ar vakansijų pokyčiai sandėliavimo patalpų segmente nefiksuoti.

Vilniaus regione naujos ir naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos siekia 5–6 Eur/m², Kaune – 4,5–5,5 Eur/m², Klaipėdoje – 4,5–5,5 Eur/m². Senesnės statybos patalpas Vilniaus regione pavyktų išsinuomoti už 3–4,5 Eur/m², Kaune – 3–4 Eur/m², o Klaipėdoje – už 2,5–3,5 Eur/m². Prekybinių sandėlių nuomos kainos siekia apie 10–13 Eur/m² Vilniuje, 8–11 Eur/m² – Kaune bei 8–12 Eur/m² – Klaipėdoje.

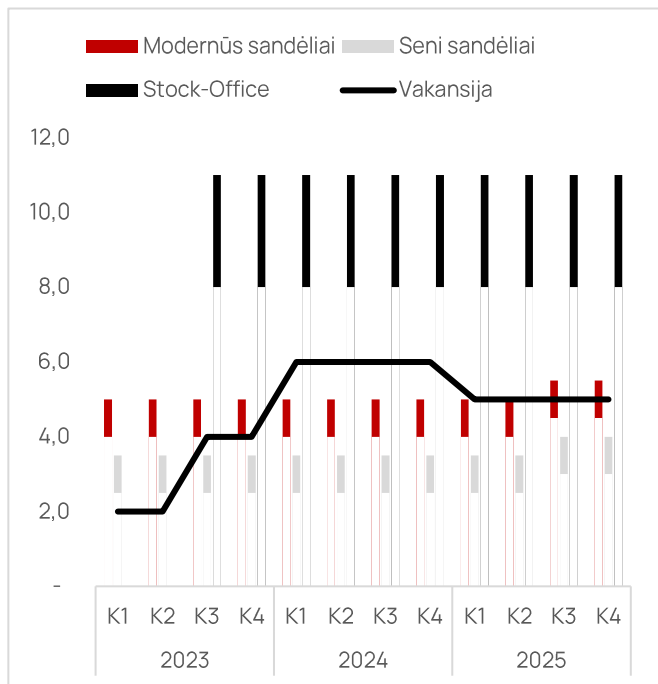
Pastarieji keletas metų pasižymi kiek aukštesne sandėliavimo patalpų vakansija. 2025-ųjų viduryje Vilniuje ji siekė apie 6%, Kaune – apie 5% bei Klaipėdoje – apie 6%.

Sandėliavimo patalpų rodikliai Vilniuje



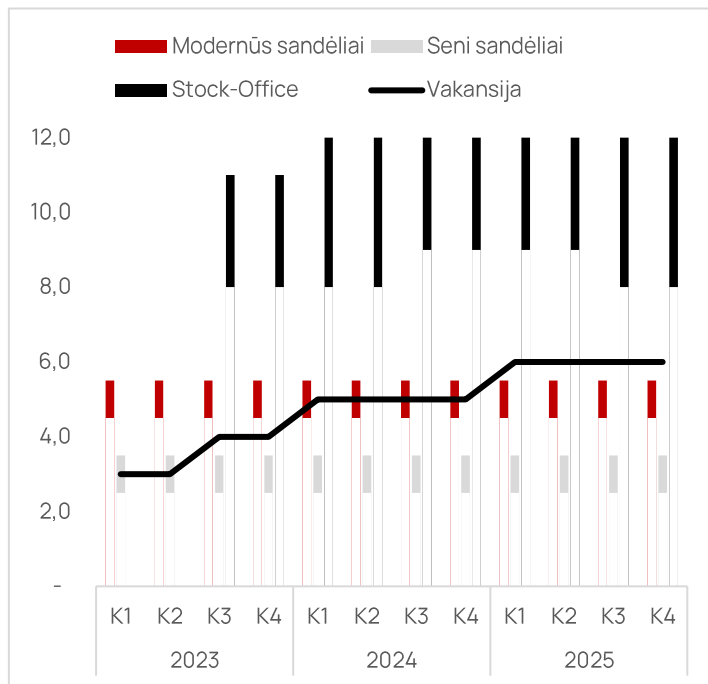
Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Kaune



Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

NT TEISÉ



STATYBOS TEISINIS REGULIAVIMAS

Statybos įstatymo pakeitimai

Statybos įstatymas 2025 m. buvo keistas ir pildytas keletą kartų. Pateikiame pagrindinius ir svarbiausius 2025 m. įsigaliojusius pakeitimus:

- Panaikintas reikalavimas teikiant prašymą dėl specialiųjų reikalavimų išdavimo pateikti žemės sklypo ar statinio bendraturčių ar valstybinės žemės patikėtinio sutikimus, o savivaldybė privalo per 3 darbo dienas informuoti prašytoją, jei trūksta dokumentų prašymui išnagrinėti bei suteikti 30 darbo dienų trūkumams pašalinti. Šio reikalavimo panaikinimas užtikrina efektyvesnę eigą.
- Patikslinti atvejai, kada keičiant statinio ar patalpos paskirtį turi būti gautas statybą leidžiantis dokumentas (toliau – SLD). Nuo šiol SLD bus būtina gauti, kai keičiama statinio ar patalpų paskirties grupė arba kai keičiama inžinerinio statinio grupė. Kitais atvejais keičiant statinio ar patalpos paskirtį šio dokumento nereikės. Pavyzdžiui, keičiant iš viešbučio į bendro gyvenimo namų paskirtį SLD bus neprivalomas. Nuo 2026 m. lapkričio 1 d. formuluotė keičiama supaprastinant ir nurodant, kad SLD bus reikalingas keičiant statinio arba jo dalies paskirtį, kai dėl to keičiasi statinio ar jo dalies priskyrimas atitinkamai statinių ar patalpų paskirties grupei (nebenurodomi atskirai inžineriniai statiniai).
- Suderintas Lietuvos statybos teisinis reguliavimas su Reglamentu (ES) 2024/3110: atnaujintos statybos srities sąvokos, esminiai statinių reikalavimai ir jų taikymo tvarka, modernizuota statybos produktų tiekimo rinkai, techninių įvertinimų ir CE ženklavimo sistema. Įsteigtas Statybos srities gaminių kontaktinis centras, detalizuotas institucijų bendradarbiavimas, sustiprinta rinkos priežiūra bei gamintojų, importuotojų ir platintojų pareigos. Patikslintos statinių priežiūros ir ekspertizės taisyklės, o įstatymo 2 priedas papildytas naujais ES teisės aktais.
- Numatyta, kad pranešimo apie statybos darbų pradžią etape techninis darbo projektas gali būti pateikiamas dalimis aplinkos ministro nustatyta tvarka. Atitinkamai, susiklosčius tokiai situacijai, statybvietėje bus galima vykdyti tik tuos statybos darbus, kuriems vykdyti parengta techninio darbo projekto dalis ir kai atlikta šios dalies ekspertizė (kai ji privaloma pagal Statybos įstatymo 34 str. 1 d.). Šie dokumentai turės būti pateikti informacinėje sistemoje „Infostatyba“ su pranešimu apie statybos pradžią. Šį pakeitimą vertiname kaip ypatingai reikšmingą, nes įsigaliojus įstatymo nuostatomis statybas bus galima pradėti ir neturint viso parengto techninio darbo projekto.
- Pranešant apie statybos pradžią bus privaloma pateikti susisiektis komunikacijų ir inžinerinių tinklų savininkų, valdytojų ar naudotojų išvadą, kad techninio darbo

projekto sprendiniai atitinka prisijungimo sąlygose nustatytus reikalavimus tik tais atvejais, kai SLD yra privalomas. Iki šiol tokia išvada buvo reikalinga ir tiems statiniams, kuriems (kurių statybai) SLD nereikėjo.

- Sutinkamai su pakeisto Statybos įstatymo nuostatomis veikla, kuri neatitinka statinio ar patalpos naudojimo paskirties, gali būti vykdoma, kai toks leidimas išduodamas Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka, *arba* veikla atitinka pagrindinę statinio ar patalpos paskirtį aplinkos ministro nustatytais atvejais ir kartu veiklai naudojamos patalpos atitinka paskirties saugos ir veiklos privalomuosius reikalavimus.
- Patikslinta tvarka, kuomet savivaldybės meras privalo informuoti visuomenę apie numatomą statinių ir statinių dalių projektavimą, kai Teritorijų planavimo įstatyme nustatytais atvejais neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama. Ši tvarka nuo šiol taikoma tik statant naujus arba rekonstruojant esamus statinius, išskyrus šiais naujai tiksliai apibrėžtais atvejais:
 - (i) kai statiniai projektuojami Lietuvos Respublikos teritoriniuose vandenyse, išskirtinėje ekonominėje zonoje ar kontinentiniame šelfe - tai teritorijos, nepriskiriamos jokiai savivaldybei.
 - (ii) kai projektuojami vieno ar dviejų butų gyvenamieji namai bei jų priklausiniai, t. y. individuali gyvenamoji statyba.
 - (iii) kai projektuojami nesudėtingieji statiniai – mažos apimtys, technologiškai paprasti statiniai.
- Nuo 2026 m. lapkričio 1 d. įsigaliosiančiu pakeitimu nustatyta, kad jeigu numatoma atlikti statybos darbus, priskiriamus skirtingoms statybos rūšims, arba numatoma atlikti kultūros paveldo statybos ir tvarkybos darbus, rengiamas vienas skirtingas statybos ir (ar) tvarkybos rūšis jungiantis statinio projektas, statinio projekto pavadinime nurodant atliekamų darbų rūšis. Kultūros objektų projektų tikrinimas bus aiškiai atribotas: vietinio reikšmingumo projektus tikrins savivaldybės, o regioninio, nacionalinio ir valstybės saugomų objektų projektus – Kultūros ministerijos įgaliota institucija. Vieno jungtinio projekto principas ir kompetencijų atskyrimas leis procesą atlikti nuosekliau ir greičiau, nes neliks institucijų funkcijų dubliavimo.

Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo pakeitimas, susijęs su energetikos objektų statyba

- Nuo 2025 m. liepos 14 d. sąrašas energetikos objektų (49 str. 3 d.), kuriuos galima statyti žemės ūkio paskirties žemėje, papildomas dviem objektais:
 - (i) elektros perdavimo ir (ar) skirstymo tinklą, (transformatorių pastotėmis, skirstyklomis), ir
 - (ii) kitos paskirties inžineriniais statiniais, kai ant jų įrengiami energijos kaupimo įrenginiai.

- 49 str. 10 d. nurodytų pastatų statyba, rekreacinių teritorijų planavimas mažesniu nei 4 stiebų spinduliu nuo vėjo elektrinės centrinės ašies apribojamas ne tik tada, kai jau didesnės kaip 30 kW įrengtosios galios vėjo elektrinės pastatytos, o ir tada, kai jos dar tik planuojamos statyti. Atitinkamai nustatoma, jog didesnės kaip 30 kW įrengtosios galios vėjo elektrinė laikoma planuojama statyti nuo momento, kai yra atliktas 49 str. 21 dalyje nurodytas juridinių faktų registravimas, kuris įvyksta vystytojui pateikus rašytinius susitarimus su žemės sklypų ir 49 str. 10 d. numatytos paskirties pastatų savininkais bei informacinius pranešimus, atliktus pagal 49 str. atitinkamas dalis.
- Vadovaujantis įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo nuostatomis numatyta, kad asmuo, suinteresuotas elektros energijos gamybos didesnės kaip 30 kW įrengtosios galios vėjo elektrinėje vykdymu, po šio įstatymo įsigaliojimo dienos, remdamasis Energetikos ministerijos interneto svetainėje paskelbtais pavyzdiniais pranešimais, privalo pakartotinai atlikti Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo 49 str. 15, 16 ir 17 dalyse numatytas informavimo procedūras. Atsinaujinančių išteklių plėtros skatinimo valstybės mastu kontekste šį pakeitimą ir naują / papildomą reikalavimą vertiname kaip papildomą ir prie sklandžios tokių išteklių plėtros neprisidedančią kliūtį.

Statybos techninio reglamento (STR 2.01.02:2016) „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ pakeitimas, susijęs pastatų sandarumo matavimu

- Nuo 2026 m. sausio 1 d. pakeitus STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ nuostatas, atsisakoma pastatų sandarumo matavimų C ir B klasės renovuojamiems pastatams, finansuojamiems valstybės ar ES lėšomis, taip pat naujai statomiems objektams, kuriuose dėl nepertraukiamų procesų negalima stabdyti veiklos (pvz., ligoninės, gamyklos).
- Antrinėje NT rinkoje įtvirtintas esminis procedūrinis palengvinimas: parduodant butą nebereikės pateikti atskiro buto energinio naudingumo sertifikato, jei daugiabučiui jau yra išduotas pastato energinio naudingumo sertifikatas. Tai mažina pirkėjų ir pardavėjų išlaidas, supaprastina notarines procedūras ir greitina antrinės rinkos būsto sandorius.

ŽEMĖS TEISINIS REGULIAVIMAS

Vyriausybės nutarimo dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo papildymas.

- Vyriausybės nutarimas Nr. 924 papildomas nuostatomis, pagal kurias visuomenės poreikiams gali būti paimamas ne tik žemės sklypas, bet ir kitas privatus nekilnojamasis turtas. Kitas privatus nekilnojamasis turtas paimamas visuomenės poreikiams, kai toks turtas reikalingas tenkinti viešąjį interesą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 45 str. 1 d. numatytais atvejais. Tokiu būdu Vyriausybės nutarimu detalizuojamos Civilinio kodekso 4.100 str. nuostatos ir nustatomas detalus nekilnojamojo daiktų paėmimo visuomenės poreikiams procedūros reguliavimas.
- Taip pat nuspręsta į patiriamus dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams nuostolius įtraukti turto iškėlimo iš paimamo žemės sklypo išlaidas.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimai

- 2026 m. sausio 1 d. įsigalioję Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo pakeitimai išplečia valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ne aukciono būdu atvejus ir tiksliau apibrėžia prioritetines potencialių pirkėjų grupes, kurios gali įsigyti valstybinę žemę. Svarbiausi pokyčiai susiję su įsiterpusių iki 3 ha valstybinės žemės plotų pardavimu besiribojančių teritorijų savininkams, nustatomais kriterijais pirkėjams bei naujai įtvirtinta nuostata, kad parduodamos žemės kaina yra nustatyta rinkos vertė, padidinta 25 procentais.
- Parduodami žemės sklypai turės:
 - (i) būti neurbanizuotoje ar neurbanizuojamoje teritorijoje, kurioje leidžiama žemės ūkio veikla.
 - (ii) nebūti įtraukti į Investicijų įstatyme numatytiems investicijų projektams rezervuotų investicinių valstybinės žemės sklypų sąrašą.
 - (iii) nebūti reikalingi karinei infrastruktūrai.
 - (iv) būti ne didesni nei 3 ha ploto.
 - (v) su valstybiniu mišku besiribojantys valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai bus parduodami tik suderinus su Valstybinių miškų urėdija.
- Primename, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirtis, įsigijus jį pagal šį įstatymą, negali būti keičiama 5 metus nuo įsigijimo dienos. Šis draudimas galioja ir tuo atveju, jei sklypas perleidžiamas tretiesiems asmenims. Jeigu žemė buvo įsigyta taikant kainą mažinantį koeficientą, ją perleisti kitiems asmenims leidžiama tik po 5 metų, išskyrus įstatymuose numatytus atvejus, kai žemė grąžinama valstybės nuosavybėn.

- Reikalavimai valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkėjams:
 - (i) pirkėjas yra privačios žemės savininkas, jei laisvas valstybinis žemės ūkio paskirties žemės sklypas ribojasi su jo nuosavybės teise turima žemės ūkio paskirties žeme.
 - (ii) pirkėjas yra valstybinės žemės naudotojas, kuris ją teisėtai naudoja žemės ūkio veiklai.
 - (iii) kai žemę ketina įsigyti fizinis asmuo (ūkininkas), pirkėjas turi būti ne trumpiau kaip 3 metus įregistravęs ūkininko ūkį arba turėti profesinį pasirengimą ūkininkauti. Taip pat pastaruosius 3 metus turi būti deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos.
 - (iv) kai žemę ketina įsigyti juridinis asmuo, pirkėjas turi būti žemės ūkio produkcijos gamintojas ir per pastaruosius 3 metus daugiau kaip 50 proc. pajamų gavęs iš žemės ūkio produkcijos realizavimo.
 - (v) vienam pirkėjui parduodamų valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie ribojasi su jo nuosavybės teise valdomais žemės ūkio paskirties žemės sklypais, bendras plotas negalės viršyti 21 ha, o bendras asmeniui ir su juo susijusiems asmenims priklausantis žemės ūkio paskirties žemės plotas negali būti didesnis kaip 500 ha. Nuo 2026 m. sausio 1 d. nustatyta, kad susijusių asmenų akcijų (teisių, pajų) riba sumažinama nuo 25 iki 5 procentų.
- Valstybės pajamos už parduotus žemės ūkio paskirties sklypus paskirstomos taip, kad būtų stiprinamas viešasis interesas: 20 % skiriama žemėtvarkai, melioracijai ir apleistų žemių tvarkymui, o net 80 % – Valstybės gynybos fondui, taip nukreipiant žemės pardavimo lėšas į nacionalinio saugumo finansavimą.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pakeitimai

- 110 kV ir aukštesnės įtampos požeminių kabelių linijų apsaugos zonos padidintos nuo 1 iki 2 metrų.
- Sumažintos kai kurių inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Nuo šiol vandens tiekimo, nuotekų ir paviršinių nuotekų vamzdynams, kurių skersmuo yra nuo 400 iki 1 000 mm, apsaugos zona nustatoma 5 metrai į abi puses (anksčiau buvo 10 m). Jei vamzdynų skersmuo yra 1 000 mm ar didesnis, apsaugos zona mažinama nuo 10 iki 7 metrų į abi puses. Taip pat sumažintos šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – vietoje buvusių 5 metrų dabar bus taikomi 2 arba 3 metrai, priklausomai nuo tinklų specifikos.
- Paviršiniuose vandens telkiniuose nebus draudžiama įrengti salas ir atviras sąvartas.
- Įtvirtinta papildoma, aiškiai apibrėžta išimtis, susijusi su statybomis valstybinių parkų funkcinio prioriteto zonose, kuriose statybos veikla iš esmės yra draudžiama. Nuo šiol statyba leidžiama tais atvejais, kai projektai atitinka

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius arba kai statiniai būtini valstybės sienos apsaugai, Vadovybės apsaugos tarnybos funkcijoms ar valstybinio jūrų uosto veiklos užtikrinimui. Kartu išlieka ir anksčiau nustatytos išimties, leidžiančios statyti sodybų statinius buvusios sodybos vietoje, statyti ar rekonstruoti sodybų pastatus ir inžinerinius statinius esamose sodybose ir kt. Toks reguliavimas sustiprina saugomų teritorijų apsaugos režimą, riboja plėtrą jautriausiose parkų zonose ir kartu sudaro sąlygas įgyvendinti nacionalinio saugumo bei viešojo intereso infrastruktūros projektus.

Miškų įstatymo pakeitimai

- Nuo 2026 m. sausio 7 d. įsigaliojus naujai šio įstatymo redakcijai iš esmės išlieka galiojanti bendroji taisyklė, sakanti, kad privati miško valda ar miško žemė negali būti skaidoma, jei jos plotas tampa mažesnis nei 5 ha (įstatymo 4 str. 9 d.), tačiau detalizuojama ir išplečiama išimtis bei jų taikymo sąlygos: panaikinta atskira išimtis dėl miško valdos atidalijimo buvusiai sodybai atstatyti, o vietoje jos įtvirtintas universalesnis reguliavimas dėl sklypų formavimo esant teisėtai pastatytiems statiniams.
- Naujoji redakcija taip pat papildyta nuostata, leidžiančia padalijimą, kai sklypus fiziškai atskiria viešieji keliai, geležinkeliai ar vandens telkiniai, bei įtvirtinta galimybė perdalyti valdas keičiant gretimų sklypų ribas. Tokie pakeitimai rodo siekį sistemiškiau reguliuoti miško valdų struktūrą, suderinti nuosavybės teisių įgyvendinimą su teritorijų planavimo ir infrastruktūros poreikiais bei sumažinti praktikoje kildavusias taikymo spragas.

Žemės įstatymo pakeitimai

- Nuo 2025 m. liepos 1 d. įtraukiama nauja apleisto statinio sąvoka, nustatanti jog apleistas statinys yra laikomas tokiu, kuomet jis yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą arba jo atžvilgiu neatliktos statybos užbaigimo procedūros, kai jos buvo privalomos ir, sustabdžius jo statybą statytojo (užsakovo) noru, statinio kadastro duomenys Nekilnojamojo turto registre nekeisti ilgiau nei 10 metų.
- Kreipiantis dėl valstybinės žemės sklypo (kai jis pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą skirtas keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti) pardavimo, nuomos ar panaudos, kai tokia žemės sklype esantys statiniai priklauso vienam savininkui ir yra naudojami tai pačiai veiklai vykdyti, nereikės rengti žemės sklypo ar jo dalies, reikalingos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti, plano. Šis pakeitimas ypatingai reikšmingas praktiniu požiūriu, kadangi iki jo įsigaliojimo tokio plano rengimas ir derinimas sukeldavo dideles tiek laiko, tiek ir kitų resursų sąnaudas.

- Taip pat valstybinės žemės nuomos ir panaudos atveju nereikės rengti atskirų žemės sklypo ar jo dalies plano, kai perleidus nebaigtus statyti statinius, kurių statybai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, keičiama valstybinės žemės nuomos ar panaudos sutartis. Išimtis nebus taikoma apleistiems ir sunykusiems statiniams.
- Įtvirtinta, jog kai valstybinės žemės sklypas (ar jo dalis) buvo išnuomotas aukciono būdu, bet nėra pradėtas naudoti pagal paskirtį, nepradėti statybos ar veiklos projektai ir nevykdomos kitos aukciono sąlygos, nuomos teisė negali būti perleidžiama kitam asmeniui – nuomininkas tokiam atvejui esant turi kreiptis dėl vienašalio nuomos sutarties nutraukimo. Tačiau jeigu nuomininkas jau pastatė naujus statinius ar įrenginius šiame žemės sklype, nuomos sutartis negali būti nutraukiama. Tokiu atveju, leidžiama pakeisti nuomos sutarties šalį (perleisti nuomos teisę) ir sudaryti susitarimą dėl sutarties pakeitimo, tačiau kitos sutarties sąlygos lieka tokios pačios.
- Žemės sklypai neformuojami Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, jei tokie statiniai ir (ar) įrenginiai vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, turi būti griunami. Taip pat žemės sklypai nėra formuojami ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems apleistiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti (išskyrus atvejus, kai siekiant naudoti apleistą statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastąjį ar kapitalinį remontą nedidinant statinio faktinių išorės matmenų: ilgio, aukščio, pločio ir pan.).
- Naujai nustatomi 3 atvejai, kuomet mokamas padidintas valstybinės žemės nuomos mokestis:
 - (i) Valstybinės žemės nuomotojui inicijavus valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą 9 str. 17 d. nurodytais atvejais. Padidintas valstybinės žemės nuomos mokestis taikomas nuo valstybinės žemės patikėtinio įspėjimo apie sutarties nutraukimą dienos, iki nustatoma, kad valstybinės žemės nuomininkas pašalina pažeidimus, nurodytus 9 str. 17 d.
 - (ii) Pasibaigus valstybinės žemės sklypo nuomos terminui ir nuomininkui neprašant jo pratęsti, laikotarpiu, kol nesudaryta nauja nuomos sutartis ir statiniai ir (ar) įrenginiai nėra nugriauti, mokamas padidintas valstybinės žemės nuomos mokestis.
 - (iii) Nekilnojamojo turto registre įregistruotų apleistų statinių ar įrenginių savininkas, kuomet apleisti statiniai arba įrenginiai stovi ant jam išnuomoto valstybinės žemės sklypo, moka padidintą valstybinės žemės nuomos mokestį, kuris taikomas tol, kol statiniai ir (ar) įrenginiai nėra nugriauti (nukelti ar pašalinti).

SPECIALŲ DĖMESĮ ŠIOJE APŽVALGOJE NORIME SKIRTI „INVESTICIJŲ GREITKELIO“ PAKETUI

Investicijų greitkelis – tai Lietuvoje įgyvendinama teisinė ir administracinė priemonė (iniciatyva), skirta paspartinti ir supaprastinti strateginių investicijų įgyvendinimo procesus šalyje. Žemiau pateikiamas su Investicijų greitkelio susijusių įstatymų paketo pakeitimų trumpas apibendrinimas:

- Iki šiol investicijų projektai strigdavo dėl ilgo teritorijų planavimo, žemės formavimo ir leidimų derinimo. „Investicijų greitkelio“ paketas sudarys sąlygas supaprastinti statybos procedūras, LEZ teritorijose projektams bus taikomos greitesnės žemės formavimo procedūros, taip pat taikomos supaprastintos poveikio aplinkai vertinimo sąlygos.
- Stambių projektų atžvilgiu pagrindiniu koordinatoriumi tampa „Investuok Lietuvoje“, kuri konsultuoja, tarpininkauja tarp institucijų ir užtikrina terminų laikymąsi.
- Įstatymų pakeitimai pagreitins ir gynybos pramonės projektų vystymą, atsisakant dabartinės leidimų sistemos bus taikomas etapiškas techninio projekto eksportavimas ir pranešimo apie statybą principas. Šie pakeitimai itin aktualūs atsižvelgiant į šiuo metu Lietuvoje sparčiai augančius gynybos infrastruktūros poreikius. Supaprastinta tvarka leis greičiau reaguoti į besikeičiančią geopolitinę situaciją ir užtikrinti, kad administracinės procedūros netaptų kliūtimi strategiškai svarbiems gynybos projektams.

Investicijų įstatymo pakeitimai

- Laisvi valstybinės žemės sklypai ir (ar) valstybinės žemės sklypai, kurių nuomos ar panaudos sutartis baigiasi, Vyriausybės arba jos įgaliotų institucijų nustatyta tvarka gali būti įtraukti į gynybos ir saugumo pramonės produktų gamybos vystymo projektams rezervuotų investicinių valstybinės žemės sklypų sąrašą. Rezervuotus investicinius valstybinės žemės sklypus gali vystyti ne tik valstybė ar savivaldybės, bet ir kitos Vyriausybės įgaliotos institucijos.
- Išplėstos VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ funkcijos – koordinuoti stambių projektų įgyvendinimą, gauti reikiamą informaciją iš institucijų.
- Įtraukta nauja Gynybos ir saugumo pramonės projekto sąvoka - karinės įrangos, taip pat ginkluotės, karinės technikos ir kitos įrangos bei technologijų, svarbių prioritetiniams Lietuvos kariuomenės pajėgumams, ar jų komponentų gamybos investicijų projektas.
- Kaip aptariama žemiau kituose įstatymuose, tokių projektų atžvilgiu sukuriama specialios taisyklės, leidžiančios plėtoti tokius projektus paprasčiau lyginant su įprastais nekilnojamojo turto projektais.

Statybos įstatymo pakeitimai

- Stambiems projektams (jie nurodomi Investicijų įstatyme), gynybos ir saugumo pramonės projektams, kurie Vyriausybės nutarimu pripažįstami užtikrinančiais neatidėliotinus valstybės saugumo ir gynybos poreikius, statinių statybai krašto apsaugos tikslams priskirtose teritorijose ar kai būtina nedelsiant pašalinti avarijos grėsmę ar jos padarinius, statybos procesas bus vykdomas esant tokioms specialiosioms sąlygoms:
 - (i) Statybas galima pradėti be statybą leidžiančio dokumento.
 - (ii) Pranešimas apie statybų pradžią neprivalomas.
 - (iii) PAV atranka arba išvada privaloma pateikti statybos užbaigimo metu.
- Kitiems stambiems projektams arba projektams, kurie skirti Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme nurodytų LEZ įmonių veiklai vykdyti, arba nugriaunant statinį, esantį stambaus projekto įgyvendinimui skirtoje teritorijoje arba laisvųjų ekonominių zonų teritorijoje nustatomos tokios specialiosios sąlygos:
 - (i) Nėra poreikio gauti statybą leidžiantį dokumentą.
 - (ii) Tačiau privalomas pranešimas apie statybų pradžią.
 - (iii) Su pranešimu pateikiami PAV atranka/išvada, techninio darbo projekto dalis, ekspertizė, statybos dalyvių kvalifikacija ir kiti dokumentai, tačiau pranešimo apie statybos pradžią apimtis šiuo atveju bus siauresnė negu įprastu atveju.
 - (iv) Statybos leidžiamos etapais, pagal patvirtintą techninį darbo projektą.
- Pasak įstatymo pakeitimo rengėjų, šie pakeitimai leis supaprastinti statybos procesus stambiems projektams ir LEZ įmonėms, bet taip pat būtų geriau užtikrinamos visuomenės informavimo apie statybos procesą teisės. Realus statybos procesas turėtų prasidėti tik po to, kai atlikta PAV atranka arba gauta PAV išvada, išskyrus svarbiausius gynybos pramonės projektus. Būtina atkreipti dėmesį, kad statybos bus vykdomos tik teritorijose, kuriose galiojantys teritorijų planavimo dokumentai leidžia atitinkamą veiklą.

Žemės įstatymo pakeitimai

- Rezervuotų investicinių valstybinės žemės sklypų sąrašas nuo šiol gali apimti žemės sklypus bet kurioje teritorijoje, o ne tik miesto ar miestelio teritorijoje. Tačiau urbanizuotose teritorijose rezervavimas bus galimas tik, kai pagal savivaldybės lygmens (ar vietos lygmens, jei jis parengtas) bendrojo plano sprendinius, veiklos, dėl kurių rezervuojamas žemės sklypas, galimos. Vis dėlto numatyta ir tai, jog žemės sklypai gali būti įtraukti į šį

sąrašą net ir tais atvejais, kai iki jų dar nėra įrengta ar sutvarkyta inžinerinė savivaldybės infrastruktūra, užteks, jei tokios infrastruktūros įrengimas bus numatytas pagal teritorijų planavimo dokumentus.

- Visus rezervuotus investicinius valstybinės žemės sklypus valdys Nacionalinė žemės tarnyba (arba kitas Vyriausybės nutarimu kitam įstatyme nustatytas subjektas), grąžinant jai jau perduotus sklypus savivaldybėms. Mes nesame tikri ar tokia „restitucija“ ir šios institucijos vaidmens gaivinimas prisidės prie sklandaus tokių reikšmingų ir svarbių projektų vystymo. Reformos, kuomet valstybinė žemės patikėjimo teisė buvo perduota savivaldybėms tokiu būdu siekiant efektyvesnio jos naudojimo kontekste, toks pokytis gali būti vertinamas kaip žingsnis atgal. Tačiau prasidėjus formuoti praktikai matysime, kaip tai paveiks procesu ir ar Nacionalinė žemės tarnyba gebės dirbti sklandžiai ir efektyviai.
- Nuo šiol žemė ir joje esantis kitas privatus nekilnojamasis turtas visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų gali būti paimami, kai ši žemė ne tik pagal teritorijų planavimo dokumentus, bet ir pagal specialiosios paskirties projektą (tenkinant viešąjį interesą) yra reikalinga valstybei svarbiems projektams įgyvendinti.
- Nuo 2025 m. lapkričio 1 d. įsigalioję Žemės įstatymo pakeitimai iš esmės prilygina gynybos ir saugumo pramonės projektus valstybės saugumo poreikiams, todėl jiems suteikiamos prioritetingos žemės naudojimo, rezervavimo ir paskirties keitimo procedūros: rezervuoti investiciniai sklypai gali būti formuojami ir urbanizuotose teritorijose, valstybinė žemė tokiems projektams perduodama iš savivaldybių Nacionalinei žemės tarnybai, rezervacijos tvarka tampa griežtesnė (aiškūs kriterijai, 5 metų terminas, 2 metų paskirties keitimo inicijavimo riba), o specialiosios paskirties projektai tampa pagrindiniu instrumentu keičiant žemės paskirtį ir naudojimo būdą strateginiams projektams.

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo ir Miškų įstatymų pakeitimai

- Seimas priėmė Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo (PAV) ir Miškų įstatymų pataisas, kuriomis siekiama sudaryti palankesnes sąlygas nacionalinės gynybos pramonės ir technologijų plėtrai. Pakeitimais optimizuojamos PAV procedūros, įvedamas lygiagretus institucijų derinimas ir aiškiau apibrėžiamos jų kompetencijos ribos (Aplinkos apsaugos agentūra vertins pateiktus dokumentus lygiagrečiai su kitomis institucijomis: Kultūros paveldo departamentu, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentu,

Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru ir savivaldybėmis), todėl procesai gali sutrumpėti iki 2 mėnesių, išlaikant aplinkosaugos reikalavimų griežtumą ir visuomenės dalyvavimo garantijas.

2025 m. ne tik įtvirtintos „Investicijų greitkelio“ nuostatos teisės aktuose, bet ir realiai pradėtas pirmasis projektas, kurio statybos vykdomos be statybą leidžiančio dokumento bei pasinaudojant kitomis įstatymuose nustatytomis supaprastintomis išimtimis.

KITI REIKŠMINGI PAKEITIMAI IR NAUJIENOS

Žemės, Žemės reformos ir Vietos savivaldos įstatymų pakeitimai

Seimas priėmė Žemės, Žemės reformos ir Vietos savivaldos įstatymų pataisus, kuriomis nustatyta, kad nuo 2027 m. sausio 1 d. visa valstybinė žemė, esanti kaimų gyvenamosiose vietovėse, bus perduota savivaldybėms. Įstatymų pakeitimais, siekiant paspartinti sprendimų, susijusių su valstybinės žemės valdymu, priėmimą nuo 2026 m. gegužės 1 d., valstybinės žemės sklypų nuomos, panaudos sutarčių sudarymo funkcijos perduodamos merams (šiuo metu šias funkcijas atlieka savivaldybių tarybos). Šį pakeitimą vertiname ypatingai pozityviai, kadangi administracinių sprendimų patikėjimas iš esmės politinei struktūrai (tarybai) nebuvo labai pagrįstas.

Valstybinės žemės perdavimas savivaldai leis savivaldybėms jos teritorijų ribose efektyviai planuoti ir naudoti savo teritoriją, vykdyti įsipareigojimus bendruomenei ir jos interesams, suteikiant paslaugas gyventojams vieno langelio principu, kartu užtikrins racialesnį valstybės turto valdymą.

Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimas, susijęs su nelegaliomis statybomis

Pakeitimu bendras skundų nagrinėjimo senaties terminas pailginamas nuo 2 iki 5 metų tais atvejais, kai (i) skundžiama naujo statinio statyba arba (ii) statinio rekonstrukcija, kai rekonstruojamo statinio tūris didinamas daugiau nei 100 % ir tokiems darbams privalomas statybą leidžiantis dokumentas. Jeigu kyla įtarimų dėl galimų viešojo intereso pažeidimų, skundas visais atvejais nenagrinėjamas, jeigu jis paduotas praėjus 10 metų nuo statybos darbų atlikimo. Šis pakeitimas įsigalioja nuo 2026 m. lapkričio 1 d.

Ilgesnis terminas atliepia praktinius poreikius, nes nelegali statyba visuomenės ir institucijų dažnai pastebima pavėluotai, o pažeidimai gali daryti reikšmingą poveikį aplinkai, infrastruktūrai ir paveldui. Taip įtvirtinama efektyvesnė nelegalių statybų prevencija ir sustiprinama galimybė ginti viešąjį interesą. Tačiau kita vertus labai svarbu, kad tokia nuostata netaptų priemone piktnaudžiauti.

Civiliniai orlaiviai nebelaikomi nekilnojamaisiais daiktai

2026 m. sausio 1 d. įsigaliojo Aviacijos įstatymo pataisus, numatančios, kad civiliniai orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija Lietuvos Respublikos civilinių orlaivių registro informacinėje sistemoje, nėra prilyginami nekilnojamesiems daiktams.

Nuo šiol civilinių orlaivių registracija nebeturės būti tvirtinama notarine forma, ginčai dėl daiktinių teisių į juos galės būti nagrinėjami ne tik Lietuvos Respublikos teismuose, o šalys bus laisvos susitarti dėl tokių orlaivių perleidimui taikytinos teisės. Tikėtina, kad šis pakeitimas prisidės prie Lietuvos aviacijos verslo konkurencingumo didinimo ir civilinių orlaivių, skraidančių su Lietuvos Respublikos vėliava, skaičiaus didėjimo.

Teikiamas derinti Vyriausybės nutarimo „Dėl Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo projektas

Aplinkos ministerija parengė Vyriausybės nutarimo dėl statinių naudojimo ne pagal paskirtį pakeitimus, kurie iš esmės išplečia veiklų, galinčių būti vykdomų nepakeitus patalpos paskirties, sąrašą. Pokyčiai inicijuoti po to, kai nuo 2024 m. lapkričio 1 d. įsigalioję Statybos įstatymo apribojimai įpareigojo neišduoti veiklos leidimų, jei numatoma veikla neatitinka statinio ar patalpų paskirties, o tai praktiškai sustabdė dalies verslų licencijavimą. Licencijas išduodančios institucijos turės tikrinti, ar užtikrinamos nutarime numatytos sąlygos ir trečiųjų asmenų interesai, o daugiabučiuose ir dviabučiuose pastatuose išlieka pareiga gauti kitų patalpų savininkų sutikimus.

Trumpalaikis apgyvendinimas būtų leidžiamas gyvenamosios paskirties objektuose. Iki šiol trumpalaikio apgyvendinimo paslaugas teikiantys gyventojai pažeidžia šį reikalavimą, nes tokia veikla galima tik viešbučiuose.

Numatyta išimtis kurortuose ir kurortinėse teritorijose, leidžianti iki 2024 m. lapkričio 1 d. pastatytus ar projektuotus viešojo poilsio pastatus naudoti asmeniniam poilsiui, taip išsprendžiant problemą, kuri kilo pasikeitus statinių paskirčių klasifikavimui (buvo įvesta atskira kategorija „asmensinio poilsio paskirtis“, o visi iki tol buvę „poilsio paskirties“ pastatai ir patalpos tapo viešojo poilsio paskirties).

Miškų įstatymo pakeitimai: esminiai pokyčiai ir kompromisiniai sprendimai

Aplinkos ministerija užbaigė kelių metų trukmės Nacionalinio susitarimo dėl miškų procesą ir Seimui pateikė atnaujintą Miškų įstatymo pakeitimo projektą, kuris laikomas kompromisiniu variantu po intensyvių diskusijų su socialiniais partneriais. Nuo ankstesnės projekto redakcijos atsisakyta miškų grupių reformos – vietoje jos siūlomas esamų miškų

grupių perskirstymas, taip ženkliai sumažinant plotus, kuriuose keistųsi ūkininkavimo režimas (nuo 460 tūkst. ha iki 134,5 tūkst. ha, iš jų privačiuose – nuo 191,4 tūkst. ha iki 60,3 tūkst. ha). Taip pat atsisakoma itin griežtų veiklos ribojimų, buvusių pirminiame projekte: jei anksčiau II ir III grupėse buvo siūlyta uždrausti visus pagrindinius miško kirtimus, kompromisiniame projekte tokie ribojimai taikomi tik II grupės miškams, išskyrus atrankinius ir grupinius atvejinius kirtimus. Kartu projektu siekiama mažinti administracinę naštą ir sudaryti palankesnes sąlygas miškų valdymui bei verslui. Atsisakoma 1500 ha ribojimo (šiuo metu asmuo ar susiję asmenys gali įsigyti miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kurių plotas nebūtų didesnis kaip 1 500 ha), miškotvarkos projektai nebebūtų privalomi sklypams iki 10 ha, o parduodant mišką nebereikėtų atsiklausti besiribojančių valdų savininkų. Siūloma priemiesčių miškus priskirti rekreaciniams miškams, nustatant aiškų 1 km atstumą nuo miestų ribos, o poreikiui esant – galimybę papildomai priskirti rekreaciniams ir toliau esančius plotus. Numatomas liberalesnis laisvos valstybinės miško žemės valdymas: nebebūtų automatinio >5 ha plotų perdavimo Valstybinių miškų urėdijai, o šiai būtų paliekama tik kompleksinė miškų ūkio veikla atitinkamose prioritetinėse teritorijose. Įsiterpę iki 3 ha valstybinės miško žemės plotai būtų parduodami besiribojantiems žemės sklypų savininkams be aukciono, o likusi nepanaudota žemė toliau būtų realizuojama aukcionuose. Kartu su įstatymo pakeitimais numatoma griežtinti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus ir sudaryti galimybę miško medelynuose statyti ne tik inžinerinius statinius, bet ir pastatus, būtinus šiai veiklai organizuoti ir vykdyti.

TEISMŲ PRAKTIKA

LVAT pasisakė dėl atsinaujinančių išteklių energetikos objektų statybos. LVAT nutartis Nr. eA-329-602/2025

Pareiškėjas pateikė Jonavos rajono savivaldybės administracijai prašymą, kuriuo buvo prašoma išduoti patvirtinimą, kad pareiškėjo planuojamų įrengti atsinaujinančių išteklių energetikos objektų – iki 150 MW galios saulės ir iki 80 MW vėjo elektrinių – įrengimas ar statyba jo žemės sklypuose yra galimi, kadangi galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais tokia statyba toje teritorijoje nėra uždrausta. Savivaldybės administracija ginčijamu sprendimu atsisakė išduoti pareiškėjui prašytą patvirtinimą bei nesutiko leisti plėtoti minėtų objektų motyvuodama tuo, kad atsinaujinančių energetikos išteklių objektų statyba Jonavos rajone yra galima tik tam skirtose Jonavos rajono vietose, numatytose Jonavos rajono teritorijų planavimo dokumentuose. T. y. savivaldybė užėmė priešingą nei numatyta įstatyme pozicija teigdama, kad energetikos objektų plėtra yra galima tik ten, kuri tai specialiai numatyta teritorijų planavimo dokumentais (atitinkamai įstatymo nuostata sako, kad tokia plėtra yra galima ten, kuri ji nėra uždrausta teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais).

Lietuvos Vyriausiasis administracinis teismas nutartyje aiškiai pasisakė, kad atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo 49 straipsnio 3, 5, 6 dalių normos turėtų būti aiškinamos, kaip nereikalaujančios kad atsinaujinančių išteklių energiją naudojančių energijos gamybos įrenginių statyba būtų numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Ši nuostata turėtų būti suprantama taip, kad statyba yra negalima tik tais atvejais, kai konkrečioje teritorijoje galioja draudimai, ribojimai statyti tokius objektus, kurie yra nustatyti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose, įstatymuose, saugomų teritorijų nuostatuose.

Reikia konstatuoti, kad praktikoje neretai pasitaiko atvejų, kada savivaldos institucijos klaidingai traktuoja aukščiau minėtas įstatymo nuostatas teigdamos, kad atsinaujinančių išteklių energetikos objektų plėtra yra galima išimtinai tik tose, teritorijose, kurios numatytos teritorijų planavimo dokumentuose. Įstatymas gi labai aiškiai sako, kad tokių energetikos objektų plėtra yra galima iš esmės visose teritorijose, išskyrus tas, kuriose tokia plėtra yra uždrausta, ribojama. Reikia pasidžiaugti, kad LVAT be išlygų palaikė pastarąją poziciją bei tikėtis, kad tokia reikšminga teismų praktika pagelbės kasdienėje veikloje įtikinėjant savivaldos institucijas priimti teisingus sprendimus.

LAT pasisakė dėl nuomos sutarties pakeitimo, reikšmingai padidėjus vartotojų kainų indeksui. LAT nutartis c.b. Nr. e3K-3-168-1075/2025

ieškovė nuomojasi iš atsakovės logistikos ir sandėliavimo patalpas (nuomos mokestis yra 338 597 Eur per mėnesį). Ieškovė dėl 2023 m. pasikeitusių aplinkybių nesutiko su nuomos mokesčio indeksavimu pagal neproporcingai išaugusį SVKI rodiklį: vidutinis per 2012–2021 m. fiksuotas mėnesinio SVKI procentinis pokytis 1,9 proc., o 2023 m. kovo mėn. SVKI išaugo kartais ir fiksuotas net 17,2 proc.

Momentinis nuomos mokesčio padidėjimas per 2022–2023 m. yra apie 33,8 proc. Teisėjų kolegija sutinka, kad toks padidėjimas gali apsunkinti sutarties vykdymą, tačiau savaime nelaikytinas fundamentaliu sutartinių prievolių pasikeitimu, dėl kurio reikėtų taikyti *pacta sunt servanda* (sutarčių reikia laikytis) principo išimtį (CK 6.204 str.).

Šalių lūkesčius dėl infliacijos objektyviai atspindi šalių pasirinkta ir sutartyje įtvirtinta indeksavimo metodika nenustatant indekso viršutinės ribos, dėl to indekso reikšmingas padidėjimas savaime negali būti vertinamas kaip nenumatyta aplinkybė, dėl kurios ieškovė neprisiėmė rizikos.

Teismas pirmiausia vertino šalių galimybę numatyti infliacijos riziką ir ją prisiimti: ieškovė, būdama verslininkė, turinti žmogiškuosius ir finansinius išteklius, patirtį ir kompetenciją, sudarydama ilgalaikę (15 metų) sutartį, galėjo ir turėjo įvertinti galimus rinkos pokyčius. Ieškovė kasaciniame skunde teigė, kad esminis sutartinių prievolių balanso pasikeitimas turi būti vertinamas tik konkrečios sutarties atžvilgiu ir izoliuotai nuo šalių bendros finansinės padėties, tačiau teisėjų kolegija pripažino, kad ieškovės finansinė būklė yra vienas iš svarbių kriterijų šioje situacijoje, ypač kai negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties vykdymas yra neatsiejama ieškovės ūkinės veiklos prielaida. Atsižvelgiant į tai, kad ieškovė vien 2023 m. turėjo daugiau kaip 30 000 000 Eur pelno, nėra jokių požymių, kad nuomos sąnaudų padidėjimas turėjo neigiamą poveikį jos veiklai ir finansinei padėčiai. Tai teikia pagrindą išvadai, kad nagrinėjamoje situacijoje nėra fundamentalaus sutartinių prievolių disbalanso.

Dėl nuostolių apskaičiavimo būdų esant ikisutartinei civilinei atsakomybei. LAT nutartis c. b. Nr. e3K-7-148-1075/2025

Ieškovas reikalavo atlyginti nuostolius dėl to, kad atsakovas nepagrįstai nutraukė preliminarįją sutartį ir pardavė turtą trečiajam asmeniui už didesnę kainą. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai ieškinį patenkino, pripažindami atsakovo gautą naudą ieškovo nuostoliais. Tačiau dėl netinkamai parinkto nuostolių apskaičiavimo metodo kasacinis teismas panaikino žemesnių instancijų teismų sprendimus ir bylą perdavė nagrinėti iš naujo.

Kasacinis teismas išaiškino, kad tais atvejais, kai derybos pasiekia aukščiausią stadiją ir tai įtvirtinama preliminarįją sutartimi, taikomos sutartinės civilinės atsakomybės

taisyklės, leidžiančios reikalauti grąžinti nukentėjusią šalį į padėtį, kurioje ji būtų buvusi sudarius pagrindinę sutartį.

Kasacinio teismo praktikoje pripažįstami du nuostolių apskaičiavimo metodai: (i) subjektyvusis (konkretus) – taikomas, kai sudaromas pakeičiantysis sandoris, atlyginant kainų skirtumą (CK 6.258 str. 5 d.); (ii) objektyvusis (abstraktus) – taikomas, kai naujas sandoris nesudaromas, nuostolis skaičiuojamas pagal skirtumą tarp sutartinės kainos ir rinkos kainos sutarties nutraukimo metu.

Nors kasacinis teismas pripažįsta galimybę priteisti nesąžiningos šalies gautą naudą (CK 6.249 str. 2 d.), tai leidžiama tik išimtiniais atvejais, kai nuostolių neįmanoma apskaičiuoti kitais metodais arba pažeidžiamos aukštesnės teisinės vertybės.

Apžvelgiamoje byloje tokių išimtinių aplinkybių nenustatyta. Ieškovas neįrodinėjo nei prarastos galimybės pinigines vertės, nei sudarė pakeičiančios sutarties, todėl jo nuostoliai turėjo būti apskaičiuoti taikant objektyvųjį metodą, t. y. nustatant skirtumą tarp preliminariojoje sutartyje nustatytos kainos ir daikto rinkos kainos sutarties nutraukimo metu.

NŽT informavimo pažeidimas nenulėmė žalos atlyginimo pareigos valstybei Nutartis administracinėje byloje eA-20-502/2026 2026 m. sausio 7 d.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas sprendė ginčą dėl 100 000 eurų turinės žalos atlyginimo, kurią pareiškėjas siejo su Nacionalinės žemės tarnybos (NŽT) neteisėtais veiksmais vykdant pirmumo teisės procedūrą parduodant žemės ūkio paskirties žemės sklypą. Pirmosios instancijos teismas buvo konstatavęs, kad NŽT netinkamai informavo pareiškėją apie parduodamą žemės sklypą už 80 000 Eur ir taip pažeidė jo teisę laiku pasinaudoti įstatymo nustatyta pirmumo teise. Žemės sklypas buvo parduotas už 180 000 Eur trečiajam asmeniui.

Pareiškėjas teigė, kad dėl šio pažeidimo prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už pirminę 80 000 eurų kainą, o civilinės bylos pagrindu jam perkėlus pirkėjo teises už turtą teko mokėti 180 000 eurų. LVAT akcentavo, kad nors NŽT veiksmų neteisėtumas buvo konstatuotas, pats žalos dydžio faktas liko neįrodytas. Teismas pabrėžė, kad byloje nėra jokių duomenų, jog sklypo savininkas pareiškėjui būtų pardavęs sklypą už pirminę kainą, nes sandorio kaina su trečiuoju asmeniu buvo nustatyta vėlesnių komercinių derybų pagrindu.

LVAT galutinai patvirtino, kad tarp NŽT padaryto procedūrinio pažeidimo ir pareiškėjo deklaruojamos žalos nėra priežastinio ryšio – neteisėti veiksmai lėmė tik pirmumo teisės praradimą, tačiau ši pasekmė buvo ištaisyta civiliniame procese perkeliant pareiškėjui pirkėjo teises. LVAT pareiškėjo apeliacinį skundą atmetė ir pirmosios instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą.

NT PROJEKTAI



Esant sulėtėjusiam statybų leidimų išdavimo procesui, daugiausia naujų gyvenamųjų projektų pasirodė tęstiniuose jau vystomų projektų etapuose, gana gerai išplėtotuose Buivydžiškių ir Bajorų rajonuose. Iš naujesnių miesto plėtros krypčių būtų galima išskirti Lazdynus – čia tęsiama „Sakų“ projekto plėtra ir vystomas naujas „Bukčių kvartalas“. Taip pat verta atkreipti dėmesį, kad šį pusmetį rinkoje buvo palyginti nedidelė ekonominio segmento nauja pasiūla – tarp naujų projektų dominavo vidutinio ir prestižinio segmento būstas.

VILNIUS

BUKČIAI (Bukčių g. 51, Vilnius, Lazdynai)

Vienas didžiausių šiuo metu Vilniuje pradedamų gyvenamųjų kvartalų. 3,1 ha teritorijoje tarp Neries ir Bukčių miško suplanuota 18 daugiabučių su 501 butu ir 27 komercinėmis patalpomis. Pirmasis etapas – 9 namai, 295 butai. Projektas išsiskiria konversijos koncepcija: buvusios pramoninės teritorijos transformuojamos į modernų gyvenamąjį kvartalą.



Vystytojas	Novus Asset Management / Rinvest
Architektai	Cloud architektai
Butų skaičius	295 (I etapas) / 501 (visas projektas)
Butų plotai	30–100 kv. m
Kaina nuo	~2 800 €/kv. m (dalinė apdaila)
Investicijos	~70 mln. € (visas projektas)
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Vidutinis / vidutinis aukštesnis

SAKAI (Parodų g. 1, Vilnius, Lazdynai)

Gyvenamasis projektas gamtos apsuptyje, šalia Karoliniškių miško. Komplexas pozicionuojamas kaip tvarumo pavyzdys. Butai suprojektuoti su erdviais balkonais ir terasomis.



Vystytojas	Darnu Group
Butų skaičius	~177
Butų plotai	40–110 kv. m
Kaina nuo	~3 000 €/kv. m
Investicijos	38 mln. €
Tvarumas	BREEAM Excellent
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Vidutinis aukštesnis

TYZENHAUZ (Kaminkelio g. 23, Vilnius, Naujininkai)

Prestižinės klasės projektas istorinėje Naujininkų dalyje, šalia Tyzenhauzų dvaro parko. Šešių aukštų pastatas su požeminiu parkingu. Architektūriniai sprendimai derina šiuolaikinį dizainą su istorine vietos dvasia.



Vystytojas	Citus / Demus AM
Architektai	2bricks architects
Butų skaičius	153
Butų plotai	28–120 kv. m
Kaina nuo	~3 500 €/kv. m
Investicijos	24,74 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m. II ketv.
Segmentas	Prestižinis

OPTIMIST (Didlaukio g., Lazdynai, Vilnius)

Gyvenamasis kvartalas Lazdynuose, pozicionuojamas kaip optimistiškas požiūris į miesto gyvenimą. Projekte numatyta apie 100 butų su modernia infrastruktūra. Lazdynai pastaraisiais metais tapo viena aktyviausių naujų statybų zonų Vilniuje – čia susitelkę net keli stambūs projektai.



Vystytojas	Realco
Butų skaičius	~100
Butų plotai	30–80 kv. m
Kaina nuo	~2 600 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Vidutinis

NIRO (Šalia Buivydiškių tvenkinio, Vilnius, Justiniškės)

Mažaaukštės statybos gyvenamųjų namų projekte akcentuojama gamtos artuma ir rami aplinka. Projektas orientuotas į šeimas, vertinančias balansą tarp miesto patogumų ir gamtinės aplinkos.



Vystytojas	Homa
Butų skaičius	~100
Butų plotai	35–90 kv. m
Kaina nuo	~2 500 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III–IV ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Vidutinis

KVEPIA MĖTOM (Justiniškės, Vilnius)

Projektas Justiniškėse su unikaliu prekės ženklu. Gyvenamasis kompleksas su 80–100 butų siūlo A++ energinės klasės būstus. Projektas pasižymi kūrybišku pozicionavimu ir orientacija į jaunesnę auditoriją.



Vystytojas	Groupinvest
Butų skaičius	~80–100
Butų plotai	25–75 kv. m
Kaina nuo	~2 500 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Vidutinis

MIESTO AKORDAI (Giedraičių g., Vilnius, Šnipiškės)

Butkinis projektas centriniame verslo rajone – Šnipiškėse, visai šalia Konstitucijos prospekto. Projektas reikšmingas dėl lokacijos prestižo ir aukštos klasės pozicionavimo. Panoraminiai vaizdai iš viršutinių aukštų, stogo terasos.



Vystytojas	Citus / Demus AM
Butų skaičius	41
Butų plotai	35–130 kv. m
Kaina nuo	~3 800 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. IV ketv.
Planuojama pabaiga	2027 m. II ketv.
Segmentas	Vidutinis aukštesnis / prestižinis

TEOREMOS (Mokslininkų g. 1A, Vilnius)

Trijų korpusų gyvenamasis kompleksas spygliuočių ir lapuočių miško apsuptyje. Pirmojo aukšto butai su terasomis į pušyną, viršutiniuose aukštuose – apartamentai per du aukštus. Architektūroje atsispindi pušyno motyvai – fasaduose ir turėkluose lietuviškos pušies raštai.



Vystytojas	Lithome
Architektai	Archicom
Butų skaičius	81
Butų plotai	26–100 kv. m (1–5 kamb.)
Kaina nuo	~2 800 €/kv. m
Investicijos	>10 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. II ketv.
Planuojama pabaiga	2026 m. pabaiga
Segmentas	Vidutinis aukštesnis

VALANČIAUS 1A (M. Valančiaus g. 1A, Vilnius, Naujamiestis)

Išskirtinis rekonstrukcijos projektas Vilniaus širdyje – ramioje, medžių apsuptoje gatvėje, šalia Tauro kalno. Šešių aukštų pastatas turi stogo terasą su panoraminiais vaizdais į Liuteronų sodą, senamiesčio bokštus ir Nerį. Privati sporto salė, dviejų aukštų požeminė aikštelė, panoraminis liftas.



Vystytojas	Privatus
Apartamentu skaičius	15
Apartamentu plotai	108–250 kv. m (4 kamb.)
Kaina nuo	~5 000+ €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m.
Planuojama pabaiga	2026–2027 m.
Segmentas	Prestižinis / liuksas

VARNĖS (Varnės g., Vilnius, Pilaitė)

Žemaaukštės statybos projektas Pilaitės rajone siūlo balansą tarp gamtos ramybės ir patogaus susisiekimo su centru. Pilaitė pastaraisiais metais tapo vienu sparčiausiai besiplėtojančių sostinės rajonų.



Vystytojas	Vilmesta
Apartamentu skaičius	48
Apartamentu plotai	50–93 kv. m
Kaina nuo	~2 400 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m.
Planuojama pabaiga	2026–2027 m.
Segmentas	Vidutinis

KAUNAS**AŽUOLYNO UOKSAI** (Ašmenos 1-oji g. 47, Kaunas, Aukštieji Šančiai)

Ryškiausias Aukštųjų Šančių lūžis – modernus daugiabučių projektas, formuojantis naują rajono identitetą. A++ energinės klasės pastatai su ažuolyno panorama. Visi butai – su balkonu arba terasa. Projekte akcentuojama aukšta statybos kokybė ir sutvarkyta aplinka – aikštelės su EV stotelėmis, vaikų žaidimo aikštelė, apželdinta teritorija.



Vystytojas	Etapas Group
Apartamentu skaičius	Mana Ranga
Apartamentu plotai	30–80 kv. m
Kaina nuo	~1 800–2 200 €/kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. lapkritis
Planuojama pabaiga	2026 m. spalį
Segmentas	Vidutinis

PAJŪRIS

NORAI (Vanagupė, Palanga)

Apartamentų kompleksas prestižinėje Palangos Vanagupės dalyje, pušyno apsuptyje, šalia jūros. Modernūs apartamentai su erdviais balkonais ir terasomis. Uždara teritorija, požeminė automobilių aikštelė, stilingai įrengtos bendros erdvės ir poilsio zonos. Architektūroje vyrauja pajūrio charakteris.



Vystytojas	Homa
Apartamentu skaičius	120
Apartamentu plotai	35–80 kv. m
Kaina nuo	~3 500–4 500 €/kv. m
Statybų pradžia	2025 m.
Planuojama pabaiga	2027 m.
Segmentas	Prestižinis / pajūrio

MIESTO INFRASTRUKTŪRA IR KOMERCINIS NT

NACIONALINIS STADIONAS (Ozo g., Vilnius, Šeškinė)

Ilgai lauktas Vilniaus daugiafunkcis kompleksas, kuriame numatytas 15 000 vietų UEFA IV kategorijos stadionas, sporto centras su universalia 5 000 vietų arena, lengvosios atletikos stadionas, kultūros ir ugdymo centras su biblioteka, sporto muziejus ir 300 vietų darželis. 2025 m. EK patvirtino valstybės pagalbos teisinį pagrindą.



Koncesininkas	Hanner
Rangovas	Naresta
Projektuotojai	Populous (JAV) / Cloud architektai
Investicijos	~157 mln. €
Statybų atnaujinimas	2025 m.
Planuojama pabaiga	2027–2028 m.

BUSINESS GARDEN VILNIUS (II etapas) (Vilnius, Lazdynai)

Vienas sėkmingiausių Vilniaus verslo parkų pradėjo antrąjį statybos etapą. Pirmojo etapo A ir B pastatai užpildyti 99 proc. Verslo parke jau veikia plati sporto infrastruktūra: padelio ir teniso kortai, krepšinio aikštelės, amfiteatras, konferencijų centras.



Vystytojas	Vastint Lithuania (Interogo Holding, Sveicarija)
Teritorijos plotas	6,2 ha
Naujas plotas (II et.)	~24 000 m ² (C: ~10 000 m ² , D: ~14 000 m ²)
Aukštingumas	C korpusas – 5 a., D korpusas – 7 a.
Nuomojamas plotas	~22 000 kv. m (biurų)
Tvarumas	LEED Platinum, saules elektrines
Statybų pradžia	2025 m. IV ketv.
Planuojama pabaiga	2028 m. pradžia
Segmentas	A klasės biurai

BUSINESS STADIUM CENTRAL (Konstitucijos pr. 14A, Vilnius, Šnipiškės)

Verslo centras Vilniaus centriniam verslo rajone, šalia Konstitucijos prospekto.



Vystytojas	Hanner
Architektai	Rogers Stirk Harbour + Partners (JK)
Bendras plotas	~33 000 kv. m
Nuomojamas biurų plotas	~28 000 kv. m
Aukštingumas	7 aukštai
Tvarumas	BREEAM
Klasė	A klasė
Būsena	Baigtas 2025 m. III ketv.
Segmentas	A klasės biurai

HORIZONTALAI (Lvivo g. 59, Vilnius, Šnipiškės)

Vienas didžiausių mišrios paskirties projektų Vilniaus centriniam verslo rajone. Investicijos – apie 220 mln. eurų. Projekte numatyti 2 gyvenamieji daugiaaukščiai su ~300 butų, 3 biurų pastatai su administracinėmis, paslaugų ir prekybos patalpomis bei pastatas restoranams. Projektas formuoja naują architektūrinį akcentą dešiniajame Neris krante.



Vystytojas	Releven (Releven Prime Properties)
Architektai	Aketuri architektai / Arches
Sklypo plotas	1,29 ha
Bendras plotas virš žemės	~55 000 kv. m
Gyvenamųjų butų	~300 (2 bokštai, aukščiausias 85 m)
Biuru plotas	~23 000 kv. m (3 pastatai)
Investicijos	~220 mln. €
Tvarumas	BREEAM, LEED
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 m. IV ketv. (I etapas)
I etapo pabaiga	2027 m. pradžia
Segmentas	Mišrus (gyvenamasis + verslo)

INREAL GRUPĖ

INREAL – tai ženklas idėjos, duodančios pradžią unikaliems projektams, pagrindą – profesionalioms paslaugoms ir pridėtinę vertę – verslams, klientams ir partneriams. INREAL pozicionuoja kūrybiškumą kaip esminę vertybę dinamiškame verslo pasaulyje. INREAL grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal“, UAB „Inreal GEO“, UAB „Inreal tarpininkavimas“ bei UAB „Inreal valdymas“ su jos valdomomis įmonėmis plėtoja nekilnojamojo turto projektus bei teikia bene plačiausią Lietuvoje NT paslaugų spektrą 12-oje šalies miestų. Per daugiau nei 30 veiklos metų įgyvendinta virš 70 įvairios paskirties nekilnojamojo turto projektų, kurie pelnė pripažinimą ir apdovanojimus ne tik Lietuvos, bet ir tarptautiniuose konkursuose. INREAL grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“.

Žalgirio g. 92
09303 Vilnius
Tel. +370 5 273 0000

www.inreal.lt



SEB BANKAS

SEB yra pirmaujanti Šiaurės šalių finansinių paslaugų grupė. Esame įsitikinę, kad versliai mąstantys žmonės ir inovatyvios įmonės yra itin svarbūs kuriant geresnį pasaulį. Esame tam, kad ir gerais, ir blogais laikais jiems padėtume įgyvendinti jų siekius ir prisidėtume prie jų sėkmės. Švedijoje ir Baltijos šalyse SEB konsultuoja klientus finansų klausimais ir teikia jiems universalias finansines paslaugas. SEB grupei priklausančių bankų Danijoje, Suomijoje, Norvegijoje ir Vokietijoje pagrindinės veiklos sritys yra verslo ir investicinės bankininkystės paslaugos verslo klientams ir institucijoms. SEB padaliniai veikia 20 pasaulio šalių. SEB grupėje dirba apie 15 tūkst. darbuotojų.

Konstitucijos pr. 24
08105 Vilnius
Tel. +370 (5) 268 2800

www.sebgroup.com

COBALT

COBALT yra viena didžiausių advokatų kontorų Baltijos šalyse. Daugiau kaip 200 teisininkų teikia kompleksines paslaugas vietos, regiono ir tarptautinėms korporacijoms, fondams, kredito įstaigoms bei įmonėms, taip pat privatiems asmenims visose verslo teisės srityse. Septynis kartus kontora laimėjo „Geriausios advokatų kontoros Baltijos šalyse“ titulą. Prestižiniai advokatų kontorų žinynai „Chambers Global“, „Chambers Europe“, „Legal 500“, „IFLR 1000“ ir kiti kasmet COBALT įtraukia į geriausių regiono advokatų kontorų sąrašą.

Lvivo g. 21
09306, Vilnius
Tel. +370 5 250 0800

www.cobalt.legal



CITYNOW

„CityNow“ yra įrankis, skirtas sekti naujus NT projektus. Planuojami ir statomi projektai atvaizduoti interaktyviame žemėlapyje kartu su svarbiausia projektų informacija. Šiuo metu sukaupta virš 2500 gyvenamųjų projektų duomenų bazė projektams Lietuvos, Latvijos, Estijos ir Lenkijos didžiuosiuose miestuose.

Dainavos g. 5, Vilnius
Tel. +370 623 38911

www.citynow.org

