

LIETUVOS EKONOMIKOS IR NT RINKOS APŽVALGA 2026 I pusmetis

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

AUTORIAI	2
EKONOMIKA	3
NEKILNOJAMASIS TURTAS	8
BENDROSIOS TENDENCIJOS.....	8
BŪSTAS	10
VILNIAUS PIRMINĖ BŪSTO RINKA	10
VILNIAUS ANTRINĖ BŪSTO RINKA	11
KAUNO PIRMINĖ BŪSTO RINKA.....	12
KAUNO ANTRINĖ BŪSTO RINKA.....	13
KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA.....	14
KLAIPĖDOS ANTRINĖ BŪSTO RINKA.....	15
KOMERCINIS NT	16
VILNIAUS VERSLO CENTRŲ RINKA	17
KAUNO VERSLO CENTRŲ RINKA.....	18
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA.....	19
SANDĖLIAVIMO PATALPOS	20
NT TEISĖ.....	21
TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI	22
STATYBOS ĮSTATYMO IR KITŲ ĮSTATYMŲ PAKEITIMAI.....	22
ŽEMĖS TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI.....	26
KITI TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI	28
SIŪLOMI TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI	29
DISPONAVIMO VALSTYBINE ŽEME REFORMA, SKIRTA SPARTESNIAM DIDŽIAUSIŲ INVESTICIJŲ ĮGYVENDINIMUI	29
ENERGETIKOS INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS REGULIAVIME SIŪLOMI POKYČIAI.....	29
TEISMŲ PRAKTIKA.....	30
APIBENDRINIMAS.....	33
NT PROJEKTAI.....	34
APIE ĮMONES	41

**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 kūrimu, 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.

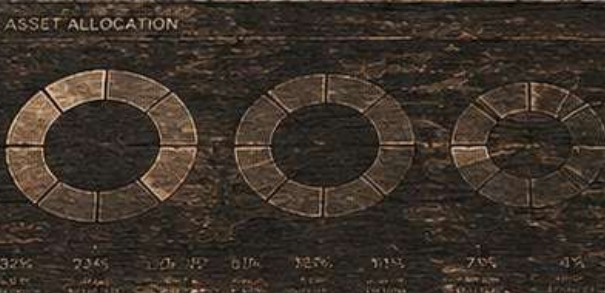
Ieva Pukelienė yra vyresnioji teisininkė Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje COBALT Lietuvos biure. Ji turi daugiau nei 14 metų teisinio darbo patirties, apimančios visą nekilnojamojo turto gyvavimo ciklą.

Dainius Timukas yra asocijuotas teisininkas Nekilnojamojo turto ir infrastruktūros praktikos grupėje. Dainius studijavo Vilniaus universitete, Teisės fakultete ir 2026 m. įgijo Teisės magistro laipsnį.

**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“. Akumuliavęs 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.

EKONOMIKA



Region	North America	Europe	Asia-Pacific	Latin America	Middle East	Africa
Revenue	\$120.5M	\$95.2M	\$180.1M	\$45.8M	\$30.4M	\$15.7M
Profit	\$25.3M	\$18.9M	\$35.6M	\$8.2M	\$5.1M	\$2.5M
Assets	\$60.2M	\$48.1M	\$90.3M	\$22.5M	\$15.2M	\$7.8M

Region	2024	2023	2022	2021	2020	2019
North America	39.55	35.13	33.13	35.23	33.13	35.13
Europe	32.13	29.13	29.13	31.13	30.23	35.13
Asia Pacific	21.13	23.13	20.13	19.23	20.3	25.13
Latin America	23.13	23.13	23.13	13.13	14.13	13.13

FINANCIAL SUMMARY						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
REVENUE	285.6	312.4	348.7	395.1	432.8	476.3
OPERATING PROFIT	45.2	50.1	56.8	63.7	69.2	76.5
NET INCOME	28.7	31.8	36.2	41.6	45.7	51.3
CASH FLOW	37.6	41.2	47.3	52.8	56.9	63.7
TOTAL ASSETS	522.4	563.1	612.3	684.6	732.8	804.9

SECTOR PERFORMANCE	
Technology	+18.7%
Healthcare	+13.2%
Financials	+9.4%
Energy	+7.8%
Consumer	+5.6%
Industrials	+3.1%
Real Estate	+2.9%
Utilities	+1.2%

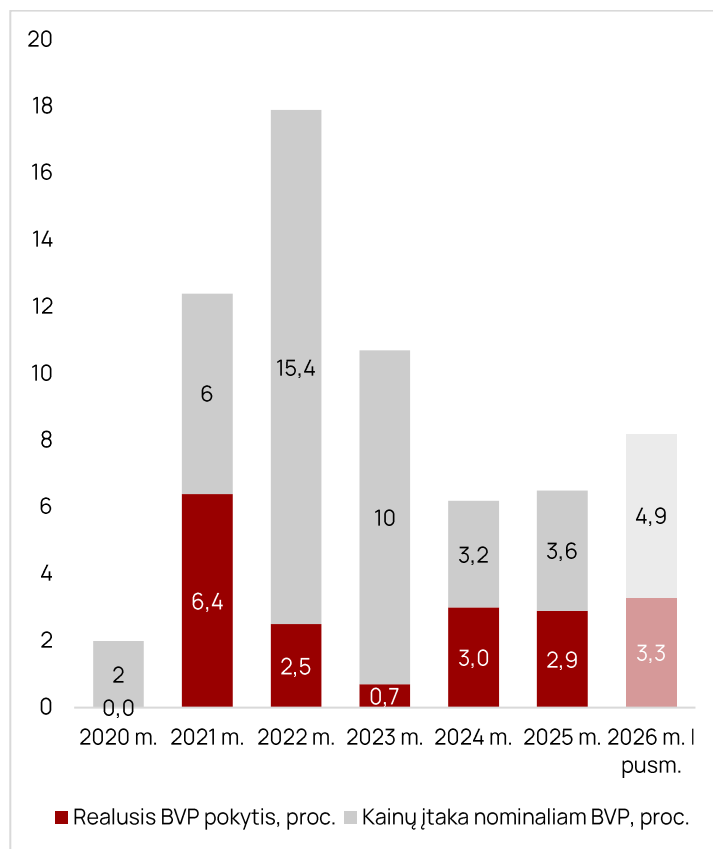
Pirmą pusmetį Lietuvos ekonomikos augimo tempas nesulėtėjo. Šalies BVP lyginamosiomis kainomis per šį laikotarpį padidėjo 3,3 proc., o nominalus BVP ūgtelėjo 8,4 procento. Didžiausią teigiamą impulsą augimui suteikė namų ūkių vartojimo šuolis, kurį lėmė atsiimtų iš II pakopos pensijų fondų lėšų panaudojimas. Tačiau reikšmingą teigiamą įtaką BVP augimui turėjo ir apdirbamosios gamybos, statybų, transporto, IT sektoriaus įmonių rezultatai. Pirmą pusmetį energetikos kainų šuolio dėl JAV ir Irano karo įtaka Lietuvos ekonomikai buvo nedidelė. Tokio stipraus metinio BVP pokyčio antrą pusmetį nebeišvysime mažėjant metiniam namų ūkių vartojimo augimui.

Daugiausiai dėmesio sulaukęs Lietuvos ekonomikoje akcentas, apie kurį kalbėta nuo praėjusių metų vidurio, buvo suteikta galimybė II pakopos pensijų fondų dalyviams pasitraukti iš šios kaupimo sistemos. Faktinis pasitraukusiųjų pirmą pusmetį skaičius gerokai viršijo prognozes. Per pirmas dvi pasitraukimo bangas iki liepos vidurio II pakopos pensijų fondus visai paliko 46 proc. dalyvių, o jiems į sąskaitas išmokėta daugiau negu 3,5 mlrd. eurų. Tikėtina, kad iki 2027 metų pabaigos pasitraukiančiųjų skaičius gali pasiekti ir 60 proc., o galutinis skaičius priklausys nuo politikų būsimų sprendimų dėl skatinamosios įmokos ir anuitetų. Tiesa, reikšmingiausia įtaka namų ūkių vartojimui jau lieka praeityje, nes veikiausiai didžiausią dalį savo atsiimtų pinigų prekėms ir paslaugoms įsigyti skyrė būtent tie, kurie lėšas atsiėmė pirmieji.

Labiausiai atsiimtų iš II pakopos pensijų fondų pinigų įtaką pajuto ne maisto prekių pardavėjai. Metinis tokių prekių apyvartos lyginamosiomis kainomis pokytis antrą ketvirtį siekė 16 proc., kai pirmą ketvirtį metinis pokytis siekė 8 procentus. Sparčiausiai augo statybinių medžiagų, elektronikos priemonių, buitinės, sporto įrangos, baldų, juvelyrinės parduotuvės. Antrą pusmetį metinis apyvartos lyginamosiomis kainomis augimas bus kuklesnis negu buvo antrą ketvirtį, tačiau istoriškai vis dar gana stiprus. Išaugusi naujo būsto statybos apimtis vis dar darys teigiamą įtaką su būsto įsirengimu susijusių prekių pardavimui. Beje, šiemet labai stipriai atrodo ir automobilių prekyba, kuriai įtaką daro ne tik atsiimti pensijų fondų pinigai, bet ir toliau sparčiai augantys atlyginimai.

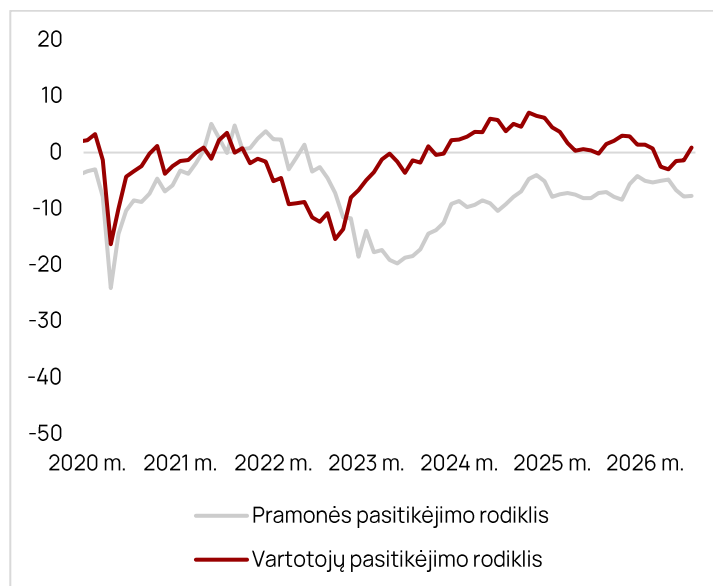
Neblogai pirmą pusmetį sekėsi ir prekybos maistu, alkoholiniais gėrimais ir tabako gaminiais parduotuvėms. Jų apyvarta eurais augo 6,2 proc., o realus pokytis buvo 2,6 procento. Maisto prekių infliacija šiemet gerokai sulėtėjo, o, kaip ir ankstesniais metais, dėl dar padidintų akcizų beveik 8 proc. didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių kainos. Tikėtina, kad maisto produktų kainų augimas išliks minimalus artimiausiais mėnesiais, tačiau didėja tikimybė, kad kitąmet maisto produktų kainų augimas gali vėl paspartėti.

Lietuvos BVP pokytis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Pramonės ir vartotojų pasitikėjimo rodikliai (punktais)



Šaltinis: Ekonomikos ir finansų reikalų generalinis direktoratas

Dėl nuo metų pradžios dar padidėjusių akcizų bei dėl JAV ir Irano karo labai stipriai šoktelėjusių degalų tarptautinėje rinkoje kainų degalinių savininkams šie metai vėl yra sudėtingi. Ypač sumažėjo dyzelino pardavimai, nes šių degalų kaina labiausiai šoktelėjo, palyginti su praėjusiais metais. Tikėtina, kad ir antra metų pusė prekybininkams degalais nebus lengva ir bus laukiama, kokių pokyčių ims valdyti dėl akcizų kitąmet.

Kiek geresnius negu pernai rezultatus šiemet rodo maitinimo ir gėrimų tiekimo veikla besiverčiančios įmonės. Jų apyvarta pirmą pusmetį augo 10,8 proc., o lyginamosiomis kainomis veiklos apimtis didėjo 4,5 procento. Maitinimo paslaugų infliacija liko labai panaši kaip ir praėjusiais metais. Toks apyvartos augimas turėtų padėti sektoriaus įmonėms parodyti kiek geresnius pelningumo rezultatus po kelerių ankstesnių sudėtingų metų.

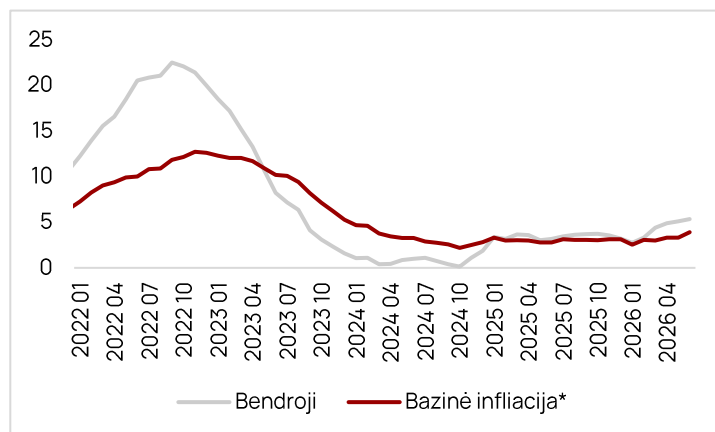
2026 metų pirmo pusmečio apgyvendinimo paslaugas teikiančių įmonių duomenys apie nakvynių skaičių nėra džiuginantys. Bendras nakvynių skaičius per metus sumažėjo maždaug 1 procentu, tačiau matyti dideli skirtumai tarp lietuvių ir užsieniečių nakvynių pokyčių. Lietuvių nakvynės smuko 12 proc., bet užsieniečių augo 17 procentų. Jeigu geopolitinė padėtis regione labai nepablogės, užsieniečių skaičius turėtų ir toliau didėti artimiausiais ketvirčiais.

Gyventojų finansinei padėčiai šiemet labiausiai neigiamą įtaką darė šoktelėjusi prekių ir paslaugų infliacija. Kainų augimą lėmė ne tik dėl karo Irane didėjusios energetikos produktų kainos, bet ir nuo metų pradžios įsigalioję valdžios sprendimai dėl mokesčių bei toliau sparčiai augusios darbo jėgos sąnaudos. Metinė infliacija pagal suderintą vartotojų kainų indeksą 2026 m. liepą buvo 5,6 procento. Tikėtina, kad vidutinė metinė infliacija šiemet viršis 5 proc., jeigu padėtis energetikos rinkoje dar labiau nepablogės. Infliaciją pristabdo tai, kad šiemet Lietuvoje maisto prekių infliacija yra minimali, tačiau kitąmet šių produktų kainų augimas veikiausiai bus spartesnis. Kitų metų infliacijos prognozės nekeičiame ir manome, kad ji turėtų būti arti 3,5 procentų.

Darbo rinkos padėtis 2026 m. pirmą pusmetį liko stabili. Dirbančiųjų skaičius birželio pabaigoje buvo 0,7 proc. didesnis negu prieš metus. Užimtumo lygis per metus dar paaugo ir antrą ketvirtį jau siekė 74,6 proc. Vidutinis nedarbo lygis pirmą pusmetį buvo 6,8 proc., kai pernai tokiu pat metu siekė 7 procentus. Nedarbas lieka santykinai didelis, tačiau palanku tai, kad bent jau situacija nėra prastėjanti. Akivaizdu, kad darbuotojų skaičiaus augimą lemia užsieniečių skaičiaus didėjimas. Darbo rinkoje padėtis antrą pusmetį neturėtų stipriau keistis, tačiau ilgesniu laikotarpiu daugiausiai klausimų kels dirbtinio intelekto naudojimo plėtros įtaka darbuotojų paklausai.

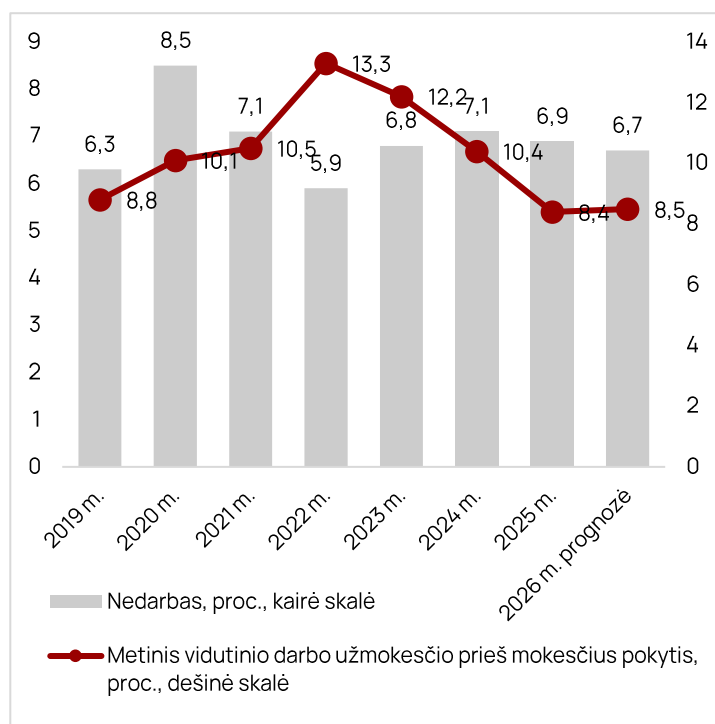
Vidutinis mėnesio darbo užmokestis prieš mokesčius 2026 metų pirmą ketvirtį ūgtelėjo 9,3 proc. iki 2 554 eurų ir gerokai viršijo mūsų prognozę. Valstybės sektoriuje vidutinis darbo užmokestis augo 11,1 proc., arba kur kas stipriau negu privačiame, kuriame jis didėjo 8,4 procento. Sparčiausiai atlyginimai augo švietimo, transporto ir saugojimo, maitinimo ir apgyvendinimo sektoriuose. Akivaizdžiai ir toliau jaučiama nuo metų pradžios dar 11 proc. augančios

Metinė infliacija Lietuvoje pagal SVKI (proc.)



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

Darbo rinkos rodiklių prognozė



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

minimalios mėnesio algos įtaka. Tikėtina, kad šiemet vidutinis darbo užmokestis šalyje augs maždaug 8,5 proc. Jau žinome, kad kitąmet minimali mėnesio alga didės 8 proc., tad tai darys ir santykinai mažesnę spaudimą algų didinimui 2027 metais. Svarbu, kad šiemet infliacija tebėra mažesnė ne tik už vidutinio darbo užmokesčio, bet ir už vidutinės senatvės pensijos pokytį (pensijos šiemet padidėjo beveik 12 proc.).

Europos Centrinis Bankas (ECB) šių metų birželį pirmą kartą šiame cikle padidino bazinę palūkanų normą už centriniame banke laikomus kredito įstaigų indėlius nuo 2 iki 2,25 procento. Tikėtina, kad rugsėjį bazinė palūkanų norma bus padidinta dar kartą. Finansų rinkos yra kur kas pesimistiškesnės ir šiai minutei įskaičiuoja dar du palūkanų normų didinimus iki metų pabaigos.

6 mėn. EURIBOR palūkanų norma rugpjūtį jau perlipso 2,7 proc. ir buvo beveik 0,6 proc. punkto didesnė negu prieš metus. Kita vertus, kol kas padidėjusios palūkanų normos didesnės įtakos namų ūkių ir verslo paskolų paklausai nepadarė. Kredito įstaigų paskolų namų ūkiams portfelis birželio pabaigoje buvo 14 proc., įmonėms – 17 proc. didesnis negu prieš metus. Labiausiai didėjo paskolų energetikos, transporto, profesinių paslaugų bendrovėms portfelis.

Teigiamai 2026 m. pirmą pusmetį nustebino apdirbamosios gamybos sektoriaus rezultatai. Apdirbamosios gamybos produkcija, neįtraukus naftos produktų, buvo 4,7 proc. didesnė negu pernai tuo pat metu ir toks pokytis buvo vėl vienas stipriausių Europos Sąjungoje. Geriausiai sekėsi plastiko gaminių, elektronikos, medienos, gėrimų ir maisto gaminių gamintojams. Tikėtina, kad augimą vis dar skatino užsakovų skubėjimas užsitikrinti tiekimą ir fiksuoti kainas baiminantis ilgesnės neigiamos įtakos tiekimo grandinėms dėl JAV ir Irano karo pasekmių.

Pramonės įmonių lūkesčiai liepą liko panašūs į praėjusių metų lygį ir rodo, kad bent artimiausiais mėnesiais gamybos apimtis neturėtų suprastėti. Kita vertus, rinkoje neapibrėžtumas dėl energetikos kainų pokyčių ir tiekimo grandinių lieka labai didelis, o konkurencija iš Azijos šalių gamintojų dar aštrėja. Ne tik gamtinių dujų, bet ir elektros kainos rudenį ir žiemą gali didinti pramoninkų išlaidas ir mažinti pelningumą. Tiesa, ir toliau pramoninkai patiria iššūkių ne tik su didėjančiomis darbo jėgos sąnaudomis, bet ir apskritai kvalifikuotų darbuotojų trūkumu. Pirmas pusmetis buvo sudėtingas prekių į JAV eksportuotojams dėl per metus gerokai išaugusių JAV taikomų importo muitų tarifų. Per penkis mėnesius lietuviškos kilmės prekių į JAV eksportuota 52 proc. mažiau negu pernai ir 40 proc. mažiau negu užpernai.

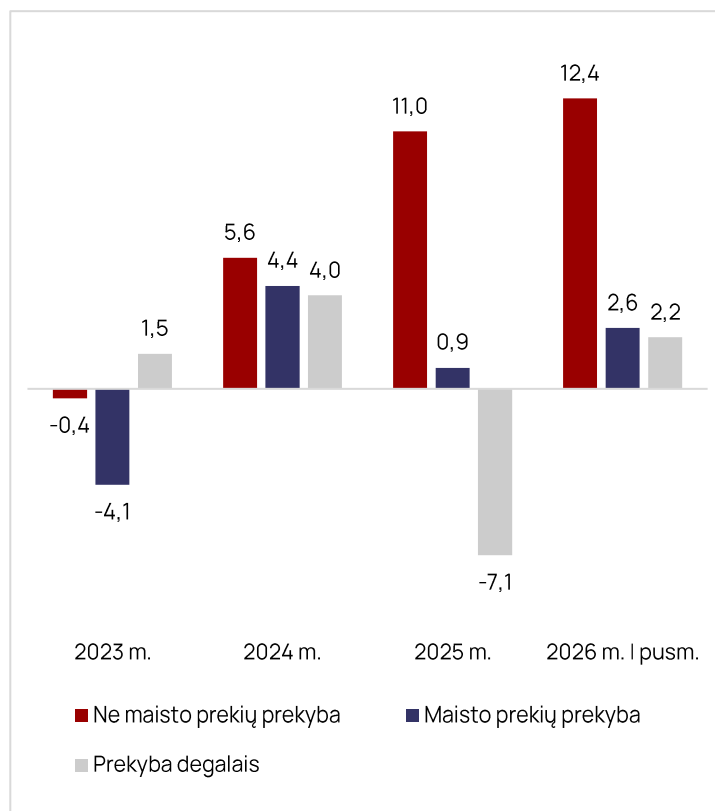
Prie ekonomikos augimo šiemet ir toliau reikšmingai prisidėjo informacijos ir ryšių sektoriaus įmonės. Tiesa, darbuotojų skaičius šio sektoriaus įmonėse ir toliau po truputį mažėja. Daugelis bendrovių šiame sektoriuje stengiasi augti ir gerinti rezultatus su esamais pajėgumais suprasdamos, kad dirbtinio intelekto panaudojimo plėtra gali mažinti tokios darbo jėgos paklausą. Kita vertus, sektoriuje vis dar yra įmonių, kurios skundžiasi kvalifikuotos darbo jėgos trūkumu. Šio sektoriaus eksportas pirmą ketvirtį padidėjo 9 procentais. Šiemet net dvi šio sektoriaus įmonės tapo oficialiais vieneragiais.

Transporto sektorius pirmą pusmetį taip pat augo. Krovinių transporto priemonių vairuotojų skaičius birželio pabaigoje net 8,5 proc. didesnis negu pernai, o investicijos į vilkikus augo. Antrą ketvirtį vilkikų registruota 13 proc., o puspriekabių 9 proc. daugiau negu prieš metus tokiu pat

metu. Tiesa, šis sektorius buvo vienas jautriausių degalų kainos šuoliui, bet panašu, kad krovinių pervežimai ES šalyse kol kas labai nenukentėjo. Sudėtingiau, matyt, sekėsi oro transporto įmonėms ir tai galėjo daryti nedidelę neigiamą įtaką ekonomikos pokyčiams.

Nors metų pradžia dėl šalto sausio ir vasario statybos sektoriui buvo sudėtingesnė, tačiau vėliau darbų apimtis šoko sparčiai į priekį ir pastaraisiais mėnesiais metinis statybos darbų pokytis jau viršijo 20 procentų. Tikėtina, kad ir antrą pusmetį matysime istoriškai didelį statybos darbų pokytį dėl ne tik įsibėgėjančių darbų Rūdininkų poligone, bet ir gausių infrastruktūros ir būsto statybos darbų.

Metinis mažmeninės prekybos apyvartos pokytis, lyginamosiomis kainomis (proc.)



Šaltinis: Valstybės duomenų agentūra

Lietuvos ekonomika pirmą pusmetį išlaikė spartų augimą, kurį lėmė ne tik dėl atsiimtų iš II pakopos pensijų fondų didėjęs namų ūkių vartojimas, bet ir stiprėję pramonės, statybos, transporto ir IT sektorių rezultatai. Vien per pusmetį Lietuvoje gimė du nauji vadinamieji vieneragiai. Energetikos ir susijusių prekių kainų šuolis kol kas didesnės neigiamos įtakos ekonomikos raidai nepadarė, tačiau tai yra vienas iš didesnių rizikos veiksnių judant link metų pabaigos. Nors infliacija šiemet šoktelėjo labiau negu tikėtasi, ji lieka mažesnė, palyginti su vidutinio darbo užmokesčio augimu. Šiemet vėl didėja EURIBOR palūkanos normos ir tai šiek tiek pristabdys namų ūkių vartojimą ir būsto rinkos aktyvumą antrą metų pusmetį.

NEKILNOJAMASIS TURTS BŪSTAS



BENDROSIOS TENDENCIJOS

2026 metų pradžioje Lietuvos būsto rinka išlaikė aukštą aktyvumą. Tam įtakos turėjo po ankstesnio laikotarpio susikaupusi atidėta paklausa, gyventojų lūkesčiai dėl tolesnio kainų augimo, planuojami finansavimo sąlygų pokyčiai ir aktyvi naujų projektų pasiūla. Pirminė būsto rinka metų pradžioje pasiekė atsigavimo piką, tačiau pirmajam pusmečiui baigiantis pirkėjų aktyvumas palaipsniui sumažėjo, o didėjanti pasiūla suteikė daugiau pasirinkimo galimybių ir sumažino poreikį skubėti priimti sprendimus.

Sulėtėjimą galėjo lemti kelios priežastys. Per pastaruosius pusantrų metų iš dalies išsisėmė anksčiau susikaupusi atidėta paklausa – sumažėjo pirkėjų, kurie būsto įsigijimą buvo atidėję dėl suprastėjusio įperkamumo 2022–2024 metais. Tuo pat metu nuo 2025 metų vidurio sparčiau augusios būsto kainos vėl pradėjo riboti dalies gyventojų galimybes įsigyti būstą, todėl dalis jų pirkimą nukėlė į vėlesnį laikotarpį.

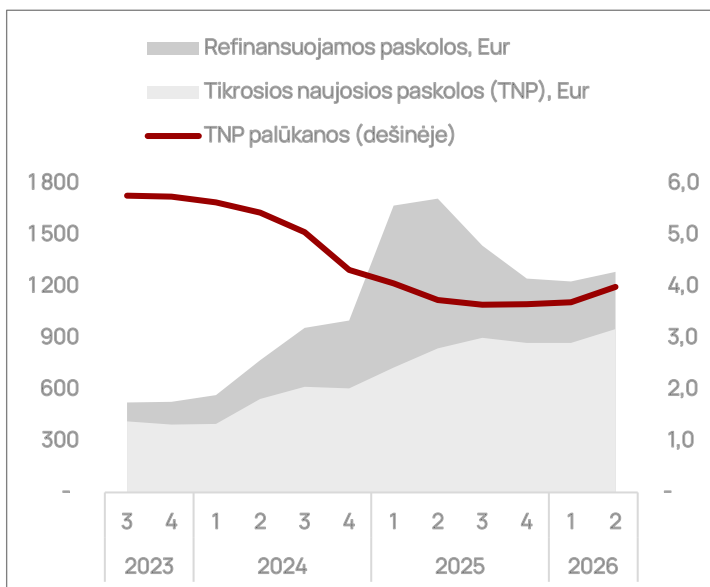
Vienu svarbiausių Vilniaus būsto rinkos veiksnių tapo pasiūlos augimas. 2026 metų pirmasis pusmetis pasižymėjo ypač sparčiu pasiūlos augimu – vystytojai skubėjo patenkinti atsigavusios paklausos poreikius. Nors nauji projektai reikšmingai papildė rinką, didžioji jų dalis susitelkė didesniuose, daugiausia ekonominės klasės projektuose, todėl skirtinguose segmentuose formuojasi nevienodas balansas – vienur pasirinkimas plečiasi, kitur pasiūla išlieka ribota.

Per metus daugelyje segmentų būsto kainos augo daugiau kaip 10 proc. – sparčiau nei atlyginimai. Todėl būsto įperkamumas vėl tampa vienu svarbiausių rinkos aktyvumą lemiančių veiksnių.

Pirkėjų elgsenai įtakos turėjo ir laukiami finansavimo sąlygų pokyčiai. Esant pakankamai pasiūlai, dalis pirmojo būsto pirkėjų nusprendė palaukti naujų atsakingojo skolinimosi nuostatų (toliau – ASN) įsigaliojimo. Jei 10 proc. pradinis įnašas bus taikomas pakankamai plačiai, jau rugpjūčio–spalio mėnesiais gali būti fiksuojamas padidėjęs pirmojo būsto pirkėjų aktyvumas.

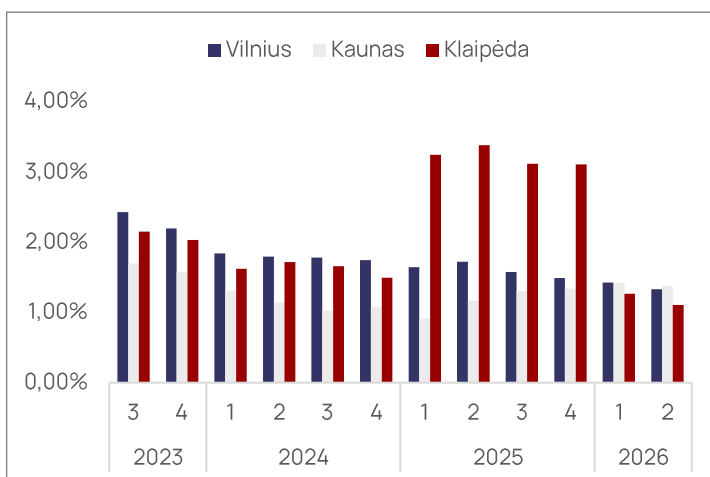
Kita vertus, naujos finansavimo sąlygos apsunkina investicinio būsto įsigijimą, todėl buvo galima tikėtis didesnio investuotojų aktyvumo iki jų įsigaliojimo. Vis dėlto mažėjant bendrai paklausai kol kas sunku atsakyti, ar investicinis būstas pastaraisiais metais tapo mažiau patrauklus, ar asmeninio būsto pirkėjų aktyvumo sumažėjimas buvo didesnis, nei galėjo kompensuoti investicinio būsto pirkėjai. Papildomu neapibrėžtumo veiksniu išlieka ir iš antrosios pensijų pakopos pasitraukę gyventojai – jų sukaupytų lėšų panaudojimo poveikis dėl ASN pokyčių būsto rinkai paaiškės artimiausiais mėnesiais.

Būsto paskolų ir jų palūkanų dinamika



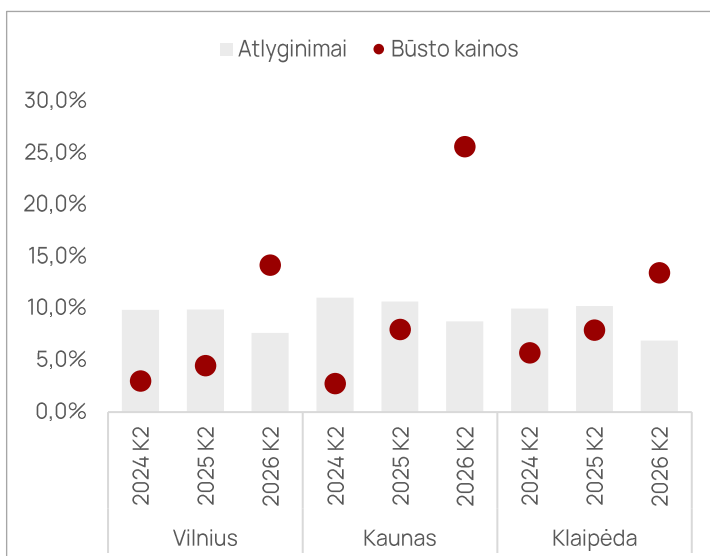
Šaltinis: Lietuvos bankas

Gyventojų skaičiaus pokytis



Šaltinis: Valstybinė ligonių kasa

Atlyginimų ir būsto kainų kaita



Šaltinis: Sodra, Lietuvos bankas

Trumpuoju laikotarpiu pasiūlos trūkumo rinkoje neturėtų būti, tačiau svarbiausias klausimas – kaip naują pasiūlą įsisavins skirtingos pirkėjų grupės. Jei pasiūla neatlieps išliekančios paklausos, kainos ir toliau bus pagrindinis rinkos balansą reguliuojantis veiksnys. Spartesnis jų augimas galėtų dar labiau mažinti būsto įperkamumą ir natūraliai lėtinti rinkos aktyvumą.

Palūkanų normų pokyčiai reikšmingo poveikio rinkai neturėjo – nepaisant EURIBOR svyravimų, skolinimosi sąlygos išliko gana stabilios. Didesnę įtaką pirkėjų sprendimams darė kainų lygis, pasiūlos struktūra ir bendras ekonominis bei geopolitinis neapibrėžtumas.

2026 metų pirmąjį pusmetį Lietuvos būsto rinka perėjo iš spartaus atsigavimo į nuosaikesnės pusiausvyros etapą. Metų pradžioje aktyvumą palaikė susikaupusi atidėta paklausa, lūkesčiai dėl kainų augimo, planuojami finansavimo pokyčiai ir sparčiai didėjanti naujų projektų pasiūla, tačiau vėliau rinka natūraliai sulėtėjo. Išsisėmus daliai atidėtos paklausos, būsto kainoms augant sparčiau nei gyventojų pajamoms, o pasiūlai suteikus daugiau pasirinkimo, pirkėjai nustojo skubėti priimti sprendimus. Artimiausių mėnesių rinkos kryptį lems tai, kaip nauja pasiūla atlieps skirtingų pirkėjų grupių poreikius ir kokį poveikį turės naujos finansavimo sąlygos. Vis dėlto svarbiausiu rinkos veiksnium išlieka būsto įperkamumas – jei kainos ir toliau augs sparčiau nei gyventojų pajamos, būtent jis labiausiai ribos rinkos aktyvumą, o trumpalaikių palūkanų normų pokyčių įtaka, tikėtina, ir toliau išliks antraeilė.

**2026 P1 ir
2025 P1
palyginimas**

Pardavimai ir rezervacijos

3 336 (+13,5%)

Sandoriai (RC)

7 220 (+4,6%)

Nauja pusmečio pasiūla

4 570 (+36,7%)

Gyventojų skaičius

706 536 (+1,3%)

Laisvi būstai metų viduryje

5 381 (+13,3%)

Balanso rodiklis

1,00 (2025 metų viduryje – 0,96)

VILNIAUS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Per 2026 metų I pusmetį pirminėje Vilniaus būsto rinkoje buvo realizuoti (parduoti ir rezervuoti) 3 336 būstai (butai, kotedžai ir negyvenamosios paskirties būstai). Tai 13,5 % daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (2 939). Vis dėlto, pusmečio pabaigoje jau buvo matyti rinkos lėtėjimo požymių, nors pirkėjų aktyvumas išliko gana aukštas, o naujos pasiūlos augimas – rekordinis. Per pirmuosius šešis šių metų mėnesius į pirminės rinkos stebėjimus įtraukta 4 570 būstų – trečdaliu daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (3 342). Laisvų būstų pasiūla išaugo iki 5 381 – 13,3 % daugiau nei 2025 metų viduryje (4 750).

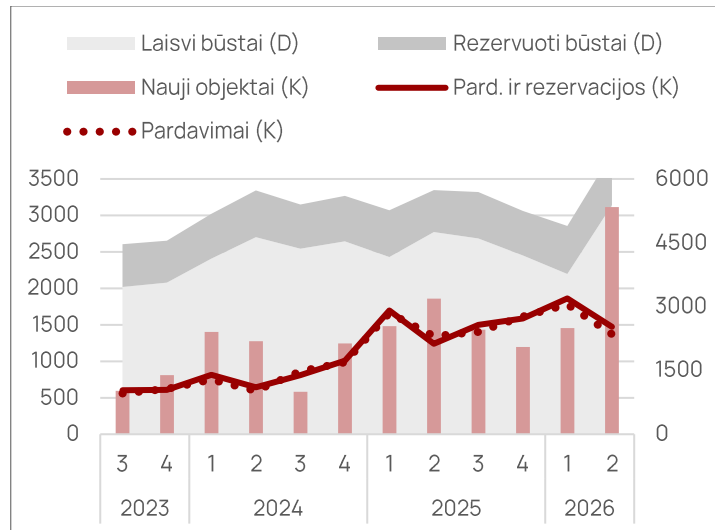
2026 metų viduryje pagal pardavimus ir rezervacijas apskaičiuotas rinkos balanso rodiklis siekė 1,00 (pernai tuo pačiu metu – 0,96), taigi, rinka išlieka subalansuota.

Per metus (lyginant su 2025 metų viduriu) pasiūloje esančių laisvų būstų kainų mediana padidėjo apie 8,0 % – nuo 3 473 iki 3 750 Eur/m². Tipinis naujų būstų kainų rėžis (80 % viešai skelbiamų kainų) šių metų viduryje siekė 2 905–5 020 Eur/m². Sparčiausiai kainos augo vidutinės klasės segmente – apie 14,1 %. Ekonominės klasės butai brango apie 9,1 %, kotedžai – apie 10,0 %, o loftai – apie 11,8 %. Pastarųjų dviejų segmentų kainų pokyčiams didelę įtaką daro ir struktūriniai pasiūlos pokyčiai. Prestižinės klasės butų kainos padidėjo apie 1,5 %, tačiau tik nedidelė šio segmento dalis kainas skelbia viešai.

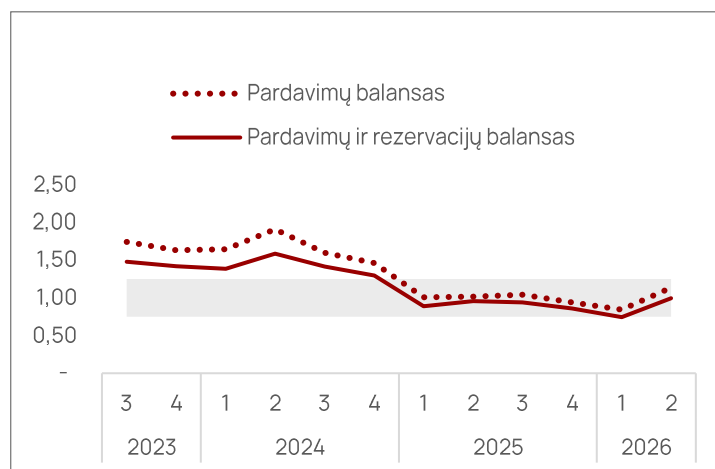
Pirmąjį pusmetį daugiausia parduota ekonominės klasės butų – jie sudarė daugiau nei pusę visų preliminarinių sutarčių. Vidutinės klasės butams teko apie trečdalis pardavimų. Tuo pačiu laikotarpiu pernai pirkėjai daugiau dėmesio skyrė vidutinės klasės butams, kurių pardavimai sudarė apie 43,1 %, o ekonominės klasės – 39,0 %. Lyginant su 2025 metų viduriu, pasiūloje kiek sumažėjo prestižinės klasės būsto ir kotedžų dalis, o loftų pasirinkimas pirkėjams tapo šiek tiek platesnis.

Pirkėjus ir toliau labiausiai domino dviejų kambarių būstai – jie, kaip įprasta, sudarė daugiau nei pusę visų pardavimų. Trijų kambarių butai sudarė ketvirtadalį, o vieno kambario – šeštadalį pardavimų. Lyginant su pernai, vieno kambario butų ir apartamentų dalis pasiūloje sumažėjo, o dviejų ir trijų kambarių būstų dalis šiek tiek padidėjo.

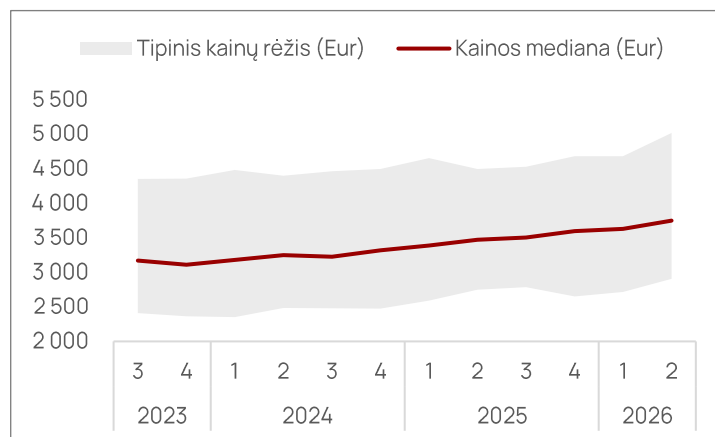
Būstų plotų struktūra iš esmės nepakito. Būstų mažėjimo tendencija pastaraisiais metais yra gerokai sulėtėjusi – per pastarąjį penkmetį tipinis dviejų kambarių buto plotas sumažėjo vos apie 1 m².

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

VILNIAUS ANTRINĖ BŪSTO RINKA

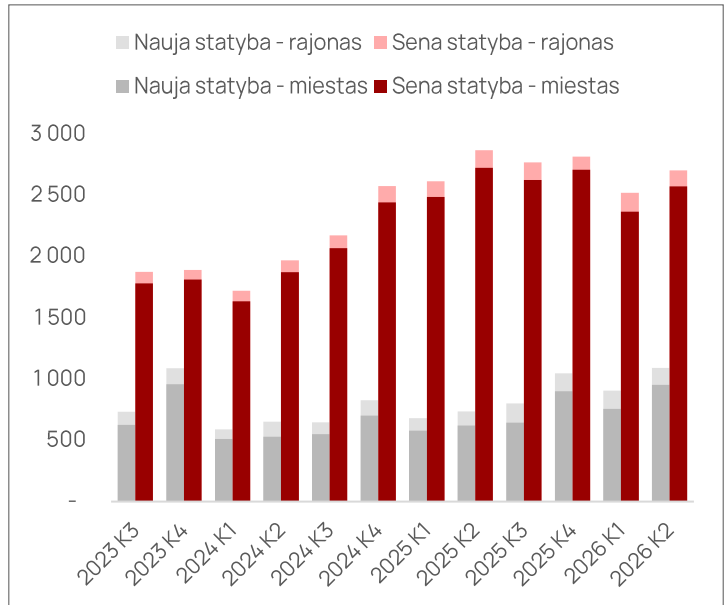
2026 metų I pusmetį Vilniaus regione (Vilniaus miesto ir rajono savivaldybėse) fiksuotų gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, padidėjo nuo 6 902 iki 7 220, arba apie 4,6 %. Šį augimą lėmė notariškai įforminti pirminės rinkos sandoriai – naujos statybos būstų sandorių skaičius išaugo net 40,7 %, nuo 1 419 iki 1 997. Tuo metu senos statybos gyvenamųjų patalpų sandorių skaičius sumažėjo 4,7 % – nuo 5 483 iki 5 223.

Remiantis Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu, butų kainos Vilniuje per metus padidėjo apie 14,0 %. Tuo metu pasiūlos kainų pokyčiai rodo dar spartesnį pardavėjų lūkesčių augimą. Istorinių (statytų iki 1940 metų) butų pasiūlos kainų mediana per metus padidėjo 11,1 % – nuo 4 286 iki 4 762 Eur/m². Okupacinio laikotarpio (iki 1990 metų) butų kainos augo dar sparčiau – apie 19,8 %, nuo 2 633 iki 3 154 Eur/m². Naujesnės statybos (iki 2010 metų) butų pasiūlos kainų mediana padidėjo apie 17,1 % – nuo 3 039 iki 3 558 Eur/m², o naujos statybos (po 2010 metų) – 15,5 %, nuo 4 111 iki 4 750 Eur/m². Tai rodo, kad padavėjų lūkesčiai augo šiek tiek sparčiau, nei Lietuvos banko skaičiuojamas faktinių sandorių kainų indeksas.

Butų nuomos segmente kainų augimas buvo nuosaikesnis. Vieno kambario butų pasiūlos nuomos kainų mediana per metus padidėjo apie 4,7 % – nuo 430 iki 450 Eur/mėn. Toks pat augimas fiksuotas ir dviejų kambarių butų segmente – nuo 640 iki 670 Eur/mėn. Trijų kambarių butų segmentas yra mažiausias tarp tipinių nuomojamų būstų, todėl spartesnis kainų augimas – 11,8 %, nuo 850 iki 950 Eur/mėn. – tikėtina, bent iš dalies buvo nulemtas pasiūlos struktūros pokyčių. Aktyvioje pasiūloje dažniausiai nuomininkams siūlomi naujos statybos dviejų kambarių butai. Dviejų kambarių būstai sudaro apie pusę visos aktyvios pasiūlos, o naujos statybos būstai – apie trečdalį.

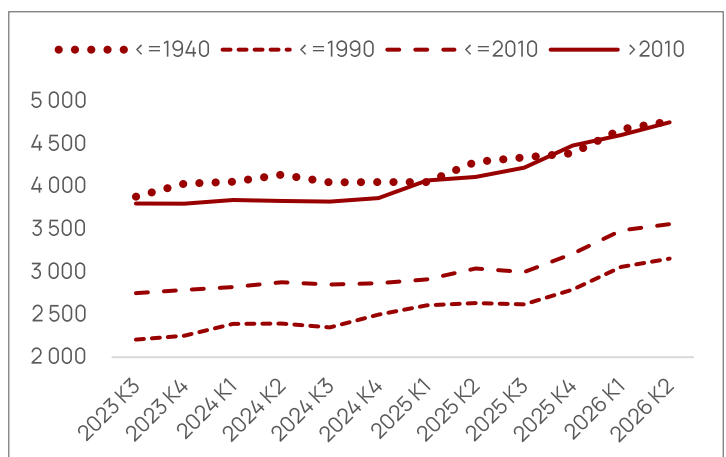
Kadangi būsto pardavimo kainos augo sparčiau nei nuomos kainos, toliau mažėjo metinis nuomos pajamingumas (potencialių metinių nuomos pajamų ir analogiško turto pardavimo kainos santykis). Palyginti su tuo pačiu laikotarpiu pernai, tipinis pajamingumo rėžis sumažėjo nuo 4,7–6,2 % iki 4,5–5,4 %. Vis dėlto metinis pajamingumas yra tik viena iš investicinio būsto grąžos dedamųjų. Vertinant bendrą investicijos grąžą, reikėtų atsižvelgti ir į mokestinę naštą bei metinį turto vertės prieaugį.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Vilniaus regione



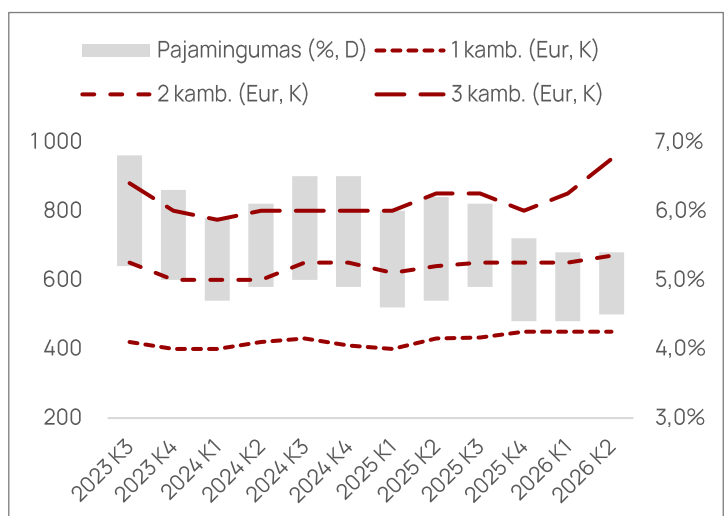
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainos Vilniaus regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Vilniuje



Šaltinis: INREAL

**2026 P1 ir
2025 P1
palyginimas**

Pardavimai ir rezervacijos

780 (+28,1%)

Nauja pusmečio pasiūla

1 466 (+157,2%)

Laisvi būstai metų viduryje

1 348 (+101,2%)

Sandoriai (RC)

3 028 (-3,4%)

Gyventojų skaičius

398 043 (+1,4%)

Balanso rodiklis

1,18 (2025 metų viduryje – 0,79)

KAUNO PIRMINĖ BŪSTO RINKA

Per pirmuosius šešis 2026 metų mėnesius Kauno pirminėje būsto rinkoje buvo parduota ir rezervuota 780 būstų – 28,1 % daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (609). Vis dėlto paklausos augimą gerokai pranoko pasiūlos plėtra. Per I pusmetį į rinkos stebėjimus buvo įtraukta net 1 466 nauji būstai – du su puse karto daugiau nei tuo pačiu metu pernai (570). Palyginti su 2025 metų viduriu, pasiūloje esančių laisvų būstų skaičius padvigubėjo – nuo 670 iki 1 348.

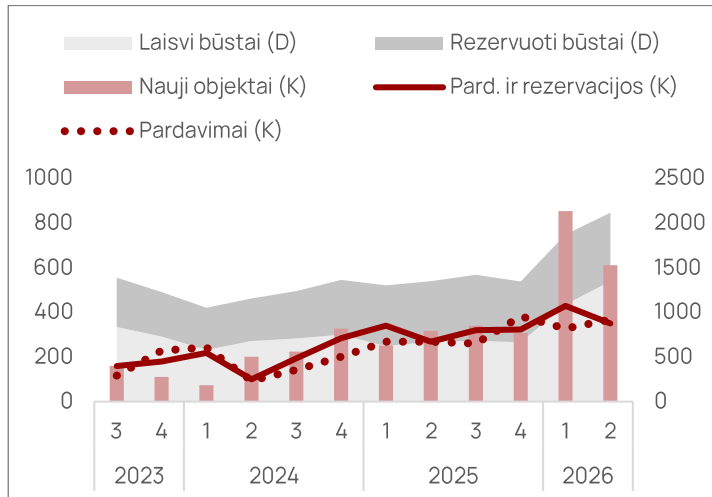
2026 metų viduryje pagal pardavimus ir rezervacijas apskaičiuotas rinkos balanso rodiklis siekė 1,18 (pernai tuo pačiu metu – 0,79). Tai rodo, kad per pastaruosius dvylika mėnesių situacija rinkoje pasikeitė pirkėjų naudai. Vis dėlto rodiklio reikšmė vis dar patenka į subalansuotos rinkos intervalą (0,75–1,25).

Per metus (lyginant su 2025 metų viduriu) pasiūloje esančių laisvų būstų kainų mediana padidėjo apie 21,5 % – nuo 2 799 iki 3 400 Eur/m². Tipinis naujų būstų kainų rėžis 2026 metų viduryje siekė 2 653–4 000 Eur/m², o tuo pačiu laikotarpiu pernai – 1 936–4 150 Eur/m². Tai rodo, kad pasiūloje liko mažiau pigiausių būstų. Per pastaruosius dvylika mėnesių ekonominės klasės butų kainų mediana padidėjo apie 21,6 % (iki 3 350 Eur/m²), vidutinės klasės – apie 3,4 % (iki 4 200 Eur/m²). Loftų kainos reikšmingai nesikeitė ir metų viduryje siekė apie 2 125 Eur/m², o kotedžų kainos šoktelėjo apie 35,8 % – nuo 1 840 iki 2 499 Eur/m².

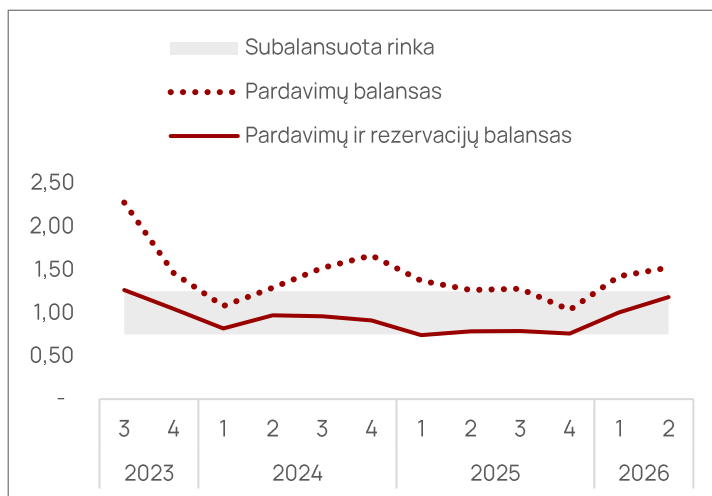
Šiomet apie 65,5 % paklausos sudarė ekonominės klasės butai, 10,4 % – vidutinės klasės, o 5,6 % – prestižinės klasės būstai. Loftų pardavimai sudarė 12,7 %, o kotedžų – 5,8 %. Palyginti su 2025 metų viduriu, pasiūloje padidėjo ekonominės klasės būstų dalis, o vidutinės klasės būstų ir kotedžų pasiūla reikšmingai sumažėjo.

Didelę dalį naujos statybos būstų pirkėjų ir nuomininkų sudaro jauni gyventojai, todėl, kaip ir Vilniuje, Kaune didžiausio susidomėjimo sulaukė dviejų kambarių butai ir apartamentai – jie sudarė apie 51,6 % visų pardavimų. Trijų kambarių butams teko ketvirtadalis, o vieno kambario – šeštadalis pardavimų. Palyginti su pernai, vieno kambario butų ir apartamentų dalis pasiūloje išaugo apie pusantro karto, dviejų kambarių dalis padidėjo kiek daugiau nei dešimtadaliu, o trijų kambarių dalis sumažėjo ketvirtadaliu.

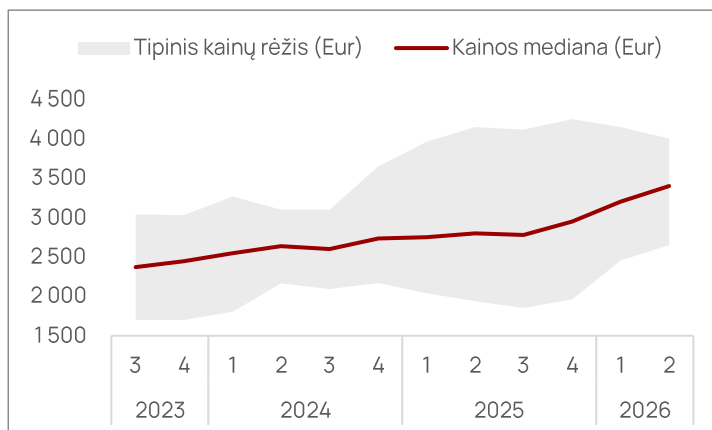
Šiomet gyventojų įsigytų dviejų kambarių butų ir apartamentų ploto mediana siekė 44,1 m², o trijų kambarių – 59,4 m². Vieno kambario būstų paklausos medianą iki 42,2 m² padidino didesnė loftų pardavimų dalis.

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

2026 metų I pusmetį Kauno regione (miesto ir rajono savivaldybėse) fiksuotas nedidelis gyvenamųjų patalpų notarinių sandorių skaičiaus sumažėjimas – 3,4 %. Sandorių skaičius sumažėjo nuo 3134 iki 3028. Kaip ir sostinėje, naujos statybos būstų pardavimai augo – 8,5 %, nuo 697 iki 756, o senos statybos būstų sandorių skaičius mažėjo – 6,8 %, nuo 2437 iki 2272.

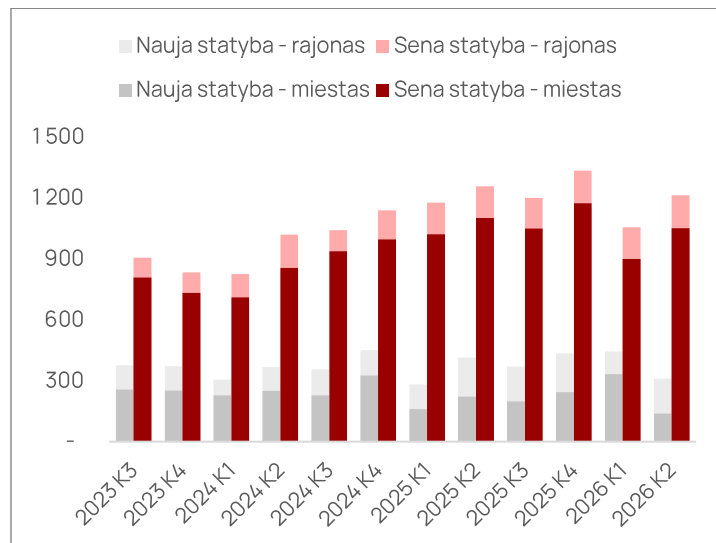
Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksas rodo, kad butų kainos laikinojoje sostinėje per metus padidėjo 24,3 %. Istorinių (statytų iki 1940 metų) butų pasiūlos kainų mediana per metus išaugo 20,7 % – nuo 2661 iki 3211 Eur/m². Okupacinio laikotarpio (iki 1990 metų) butų kainos padidėjo apie 22,6 % – nuo 1983 iki 2432 Eur/m². Naujesnės statybos (iki 2010 metų) butų pasiūlos kainų mediana padidėjo apie 12,7 % – nuo 2333 iki 2630 Eur/m², o naujos statybos (po 2010 metų) – 8,2 %, nuo 3513 iki 3800 Eur/m².

Butų nuomos segmente kainų pokyčiai iš esmės nefiksuoti. Vieno kambario butų nuomos pasiūlos kainų mediana, kaip ir pernai, siekė 350 Eur/mėn., dviejų kambarių – 520 Eur/mėn. Nedidelis brangimas fiksuotas tik trijų kambarių butų segmente – kainų mediana padidėjo 1,4 %, nuo 690 iki 700 Eur/mėn.

Aktyvioje pasiūloje vyrauja dviejų kambarių butai – jie sudaro kiek mažiau nei pusę visų siūlomų būstų. Vieno kambario būstams tenka apie trečdalis, o trijų kambarių – apie penktadalis aktyvios pasiūlos. Naujos statybos investicinių būstų laikinojoje sostinėje yra mažiau – jie sudaro mažiau nei penktadalį aktyvios pasiūlos, o okupacinio laikotarpio būstai – apie du trečdalius.

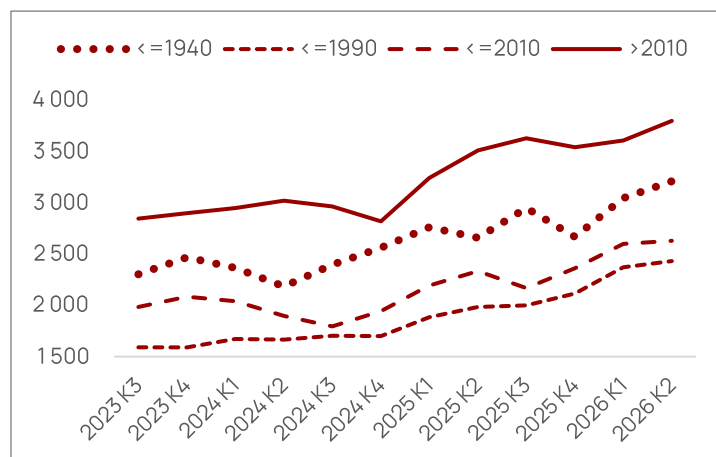
Spartus būsto pardavimo kainų augimas lėmė gana ryškų nuomos pajamingumo mažėjimą. Tipinis pajamingumo režis sumažėjo nuo 5,5–7,6 % iki 4,8–6,2 %.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Kauno regione



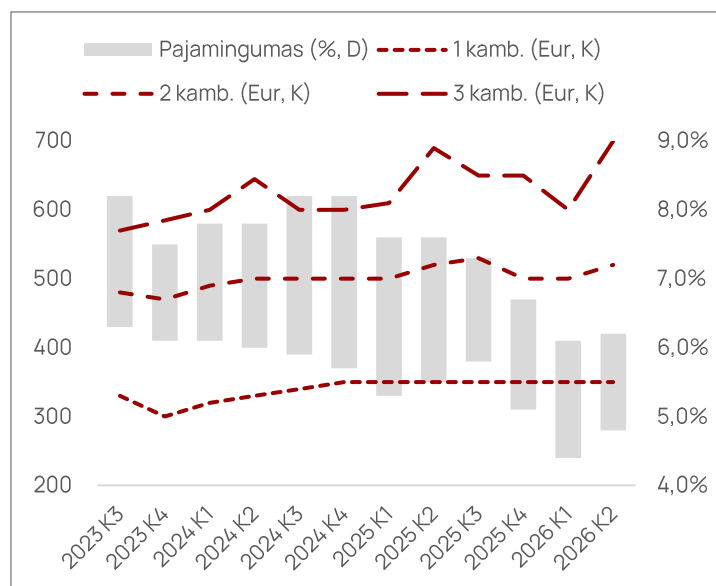
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų Kauno regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Kaune



Šaltinis: INREAL

**2026 P1 ir
2025 P1
palyginimas**

Pardavimai ir rezervacijos

312 (+115,2%)

Nauja pusmečio pasiūla

453 (+62,9%)

Laisvi būstai metų viduryje

677 (+60%)

Sandoriai (RC)

1 776 (+0,5%)

Gyventojų skaičius

209 082 (+1,1%)

Balanso rodiklis

1,3 (2025 metų viduryje – 1,45)

KLAIPĖDOS PIRMINĖ BŪSTO RINKA

2026 metų I pusmetį INREAL Klaipėdos pirminėje rinkoje fiksuota 312 būstų pardavimų ir rezervacijų – dvigubai daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai (145). Naujai į rinkos stebėjimus įtrauktų būstų skaičius šiemet siekė 453 ir buvo dviem trečdaliais didesnis nei pernai pirmąjį pusmetį (278). Naujų projektų pristatymas rinkai lėmė, kad pasiūloje esančių laisvų būstų skaičius išaugo apie 60,0 % – nuo 423 iki 677.

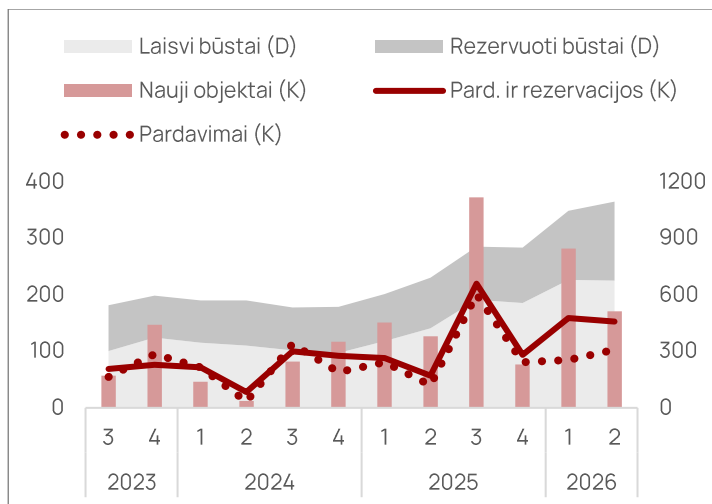
2026 metų birželį pagal pardavimus ir rezervacijas apskaičiuotas rinkos balanso rodiklis siekė 1,30 (pernai tuo pačiu metu – 1,45). Nepaisant sparčiau augusios pasiūlos, didesnis rinkos aktyvumas lėmė kiek geresnį balanso rodiklį, tačiau jo reikšmė ir toliau rodo, kad bent formaliai tai yra pirkėjo rinka.

Per metus (lyginant su 2025 metų viduriu) pasiūloje esančių laisvų būstų kainų mediana padidėjo apie 11,4 % – nuo 2 680 iki 2 985 Eur/m². Tipinis naujų būstų kainų rėžis (80 % viešai skelbiamų kainų) birželio pabaigoje siekė 2 148–6 889 Eur/m². Kainos labiausiai augo vidutinės klasės segmente – apie 46,9 %, tačiau šį pokytį didžiąja dalimi lėmė nedidelė rinkos apimtis, kurią ypač stipriai veikia struktūriniai pasiūlos pokyčiai. Ekonominės klasės butų kainos augo apie 9,4 %, tuo tarpu prestižiniame segmente kainos, pirkėjams išsirinkus brangesnius būstus, sumažėjo 14,7 %.

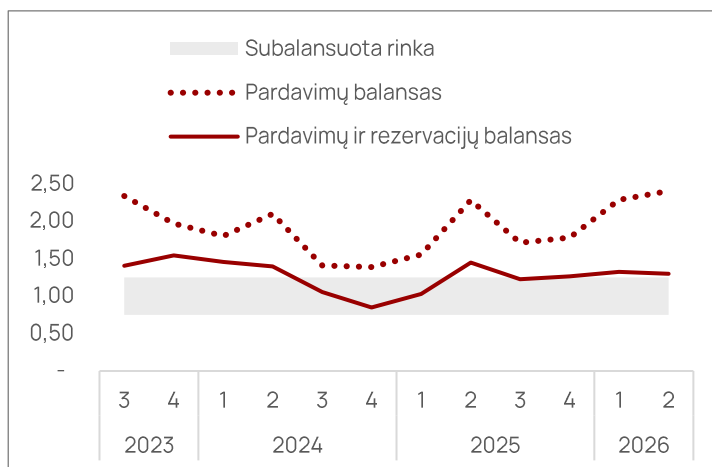
Tarp pirkėjų šiemet paklausiausi buvo ekonominės klasės (51,0 %) ir vidutinės klasės (46,5 %) butai. Didesnis susidomėjimas ekonominės klasės būstais lėmė, kad jų dalis pasiūloje per metus sumažėjo ketvirtadaliu (iki 45,2 %), o vidutinės klasės dalis padidėjo iki 37,7 %. Prestižinės klasės būsto pasiūla sudaro 14,0 %. Per pastaruosius kelerius metus stebėjimuose reikšmingai sumažėjo kotedžų projektų, kurie anksčiau sudarydavo didelę rinkos dalį.

Pirkėjus labiausiai domino dviejų kambarių būstai – jie, kaip įprasta, sudarė daugiau nei pusę visų pardavimų. Tuo tarpu, priešingai nei sostinėje, trijų kambarių butų dalis sudarė tik penktadalį pardavimų, o keturių kambarių butai sudarė mažiau nei šeštadalį rinkos. Vieno kambario butų pardavimams teko kiek daugiau nei dešimtadalis rinkos.

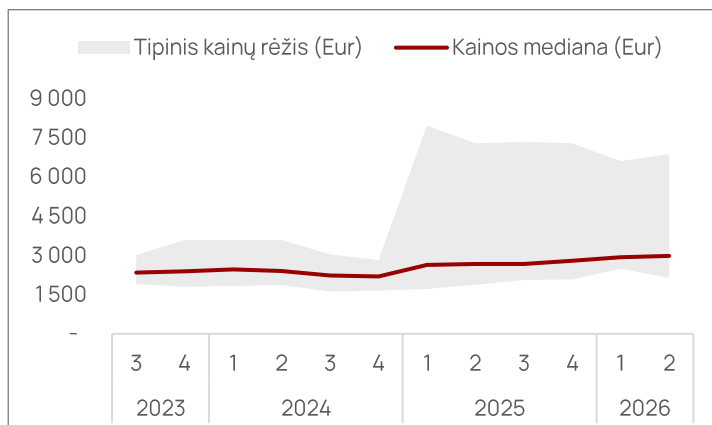
Pirkėjams siūlomų vieno kambario butų ir apartamentų ploto mediana siekia 34,7 m², dviejų kambarių – 44,64 m², trijų – 65,08 m², keturių – 81,6 m². Per 2026 metų I pusmetį įsigytų vieno kambario būstų ploto mediana siekė 31,7 m², dviejų kambarių – 44,6 m², trijų – 60,2 m², keturių – 78,3 m².

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

2026 metų I pusmetį notarinių sandorių kiekis Klaipėdos regiono būsto rinkoje iš esmės nesiskyrė nuo praėjusių metų I pusmečio. Sudaryta tik 0,5 % daugiau sandorių – 1776 vietoje 1768. Kita vertus, priešingai nei Kaune ar Vilniuje, sandorių skaičių palaikė ne naujos, o senos statybos būstai: naujos statybos sandorių skaičius sumažėjo 10,4 % (nuo 240 iki 215), o senos statybos – padidėjo 2,2 % (nuo 1528 iki 1561). Šį skirtumą lėmė tiek mažesnis pirminės rinkos pasiūlos augimo tvarumas, tiek kiek vėlesnis pirminės rinkos paklausos atsigavimas.

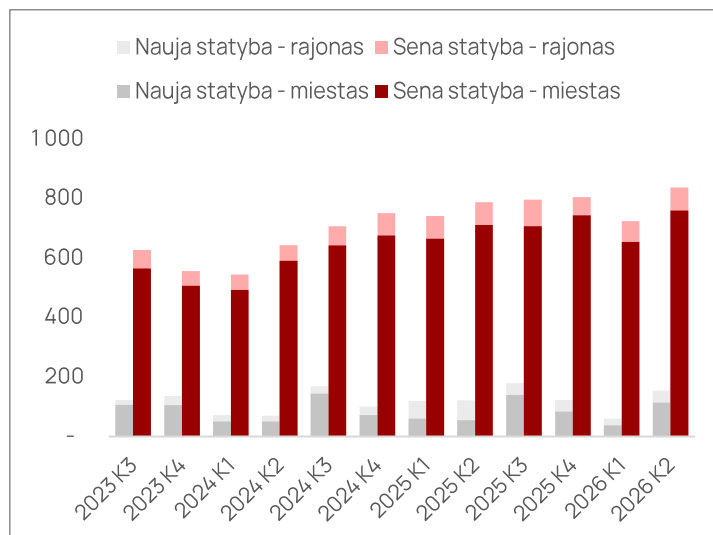
Remiantis Lietuvos banko pasikartojančių sandorių būsto kainų indeksu, butų kainos Klaipėdoje per metus augo apie 14,3 %. Istorinių (statytų iki 1940 metų) butų pasiūlos kainų mediana per metus padidėjo 9,2 % – nuo 2500 iki 2730 Eur/m². Okupacinio laikotarpio (iki 1990 metų) butų kainos augo apie 24,5 % – nuo 1795 iki 2234 Eur/m². Naujesnės statybos (iki 2010 metų) butų pasiūlos kainų mediana padidėjo apie 8,1 % – nuo 2330 iki 2518 Eur/m², o naujos statybos (po 2010 metų) – 19,1 %, nuo 2946 iki 3506 Eur/m².

Per metus vieno kambario butų nuomos pasiūlos kainų mediana padidėjo apie 6,1 % – nuo 330 iki 350 Eur/mėn. Dviejų kambarių segmente kainos augo apie 4,2 % – nuo 480 iki 500 Eur/mėn., tuo tarpu trijų kambarių butų nuomos kainos, įvertinus sezoniskumą, išliko stabilios ir siekė apie 630 Eur/mėn.

Kaip ir kituose didmiesčiuose, Klaipėdos pasiūloje vyrauja dviejų kambarių butai – jie sudaro apie 40 % pasiūlos. Vieno kambario būstams tenka apie trečdalis, o trijų kambarių – kiek mažiau nei penktadalis aktyvios pasiūlos. Naujos statybos investicinių būstų uostamiestyje, panašiai kaip ir Kaune, yra kiek mažiau nei penktadalis aktyvios pasiūlos, o okupacinio laikotarpio būstų dalis siekia apie du trečdalius.

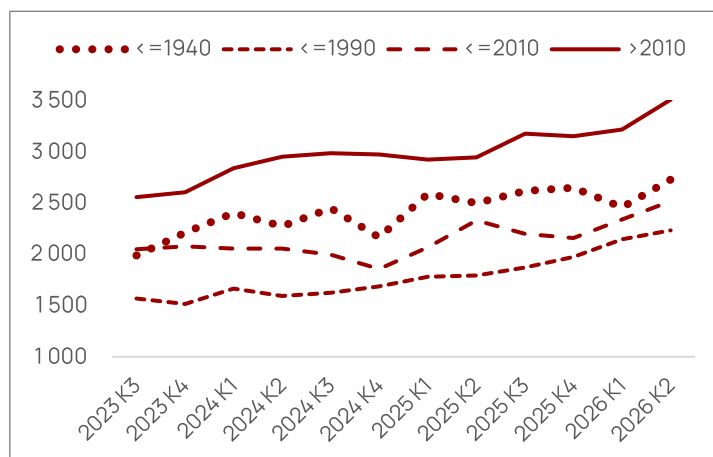
Lyginant su analogišku laikotarpiu pernai, tipinis pajamingumo režis sumažėjo nuo 5,7–7,3 % iki 5,0–6,0 %.

Antrinės būsto rinkos sandorių dinamika Klaipėdos regione



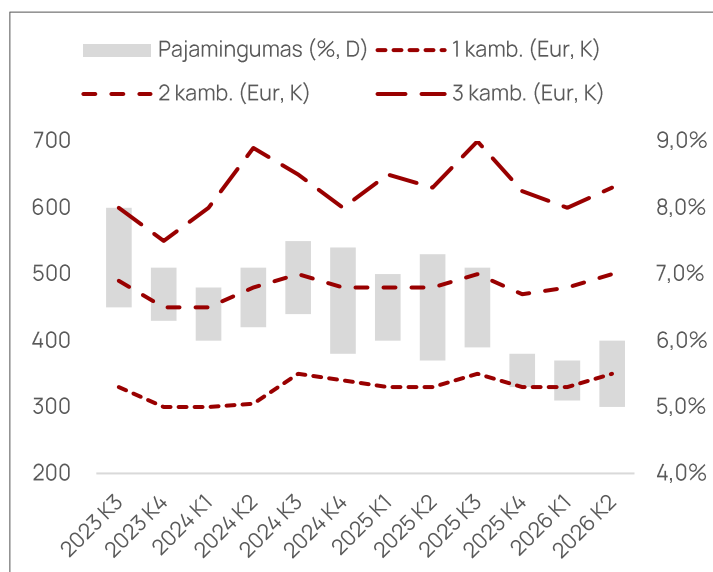
Šaltinis: Registrų centras

Antrinės būsto rinkos pasiūlos kainų dinamika Klaipėdos regione



Šaltinis: INREAL

Būsto nuomos pajamingumo ir kainų dinamika Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

KOMERCINIS NT



Verslo centrų pasiūla1 281 tūkst. m² (+27 tūkst. m²)**Vystomų verslo centrų plotas**68 tūkst. m²**Vystomų verslo centrų skaičius**

7

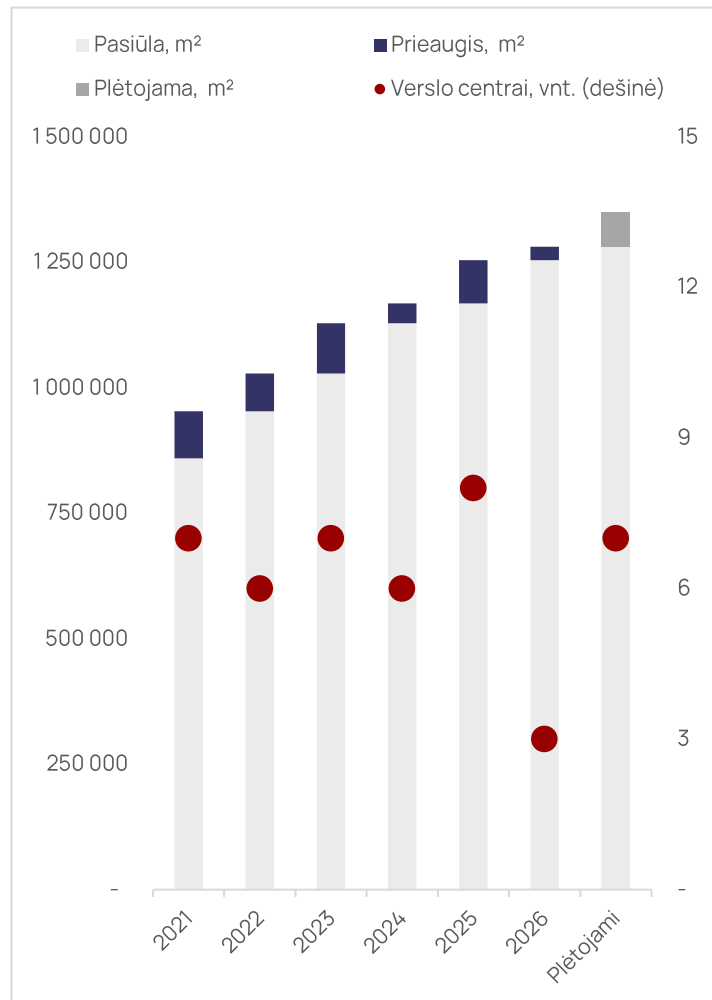
A klasė. Kaina | vakansija16–22 Eur/m² | 9–11%**B1 klasė. Kaina | vakansija**12–16 Eur/m² | 5–7%**B2 klasė. Kaina | vakansija**8–11 Eur/m² | 5–7%**VILNIAUS VERSLO CENTRŲ RINKA**

2026 m. pirmąjį pusmetį Vilniuje užbaigti trys verslo centrai („Sąvaržėlė“, „Paribio 34“ ir „Sėlių 3A“), o pradėtos dviejų naujų projektų statybos („Pramogų banko“ konversija ir „Remarco“). Kartu su anksčiau pradėtais projektais šiuo metu sostinėje vystoma apie 68 tūkst. kv. m naujų biurų plotu.

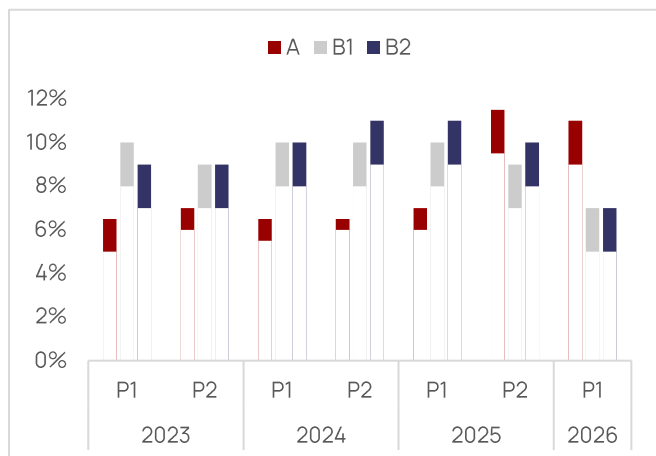
Lyginant su 2025 metais, naujos pasiūlos apimtys buvo mažesnės, todėl rinka turėjo galimybę palaipsniui absorbuoti dalį anksčiau susidariusio laisvų patalpų pertekliaus. Šiuo metu A klasės verslo centrų vakansija siekia apie 10 %, o B1 ir B2 klasės objektuose – apie 6 %. Didesnį žemesnės klasės biurų užimtumą lėmė ne tik nuosaikesnė šio segmento plėtra, bet ir dalies savininkų investicijos į pastatų modernizavimą, leidusios rinkai pasiūlyti atnaujintas patalpas už konkurencingesnę kainą nei naujos statybos projektuose.

Vis dėlto modernizacija nėra vienintelis būdas didinti turto vertę ir grąžą. Atsižvelgiant į išaugusią konkurenciją biurų rinkoje bei didelę gyvenamojo būsto paklausą centrinėje miesto dalyje, vis daugiau esamų ar planuojamų biurų projektų pritaikomi gyvenamajai paskirčiai arba vystomi kaip mišrios paskirties projektai.

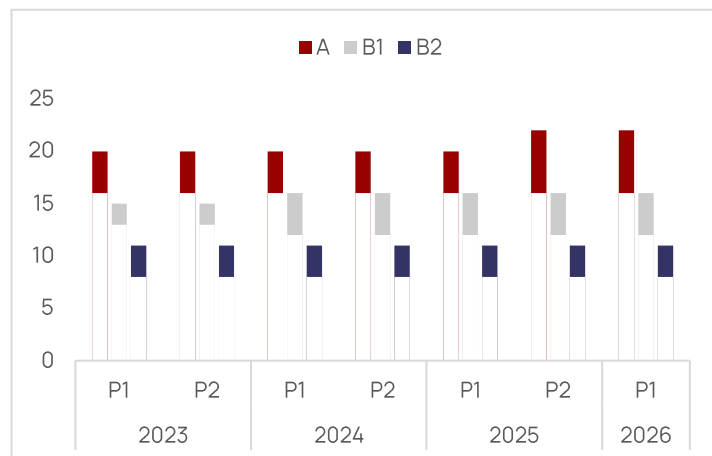
Biurų nuomos kainos išliko stabilios: A klasės biurų nuomos kainos siekia 16–22 Eur/kv. m, B1 klasės – 12–16 Eur/kv. m, o B2 klasės – 8–11 Eur/kv. m.

Verslo centrų plėtra Vilniuje

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Vilniuje

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Vilniuje

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla320 tūkst. m² (+10,6 tūkst. m²)**Vystomų verslo centrų plotas**15 tūkst. m²**Vystomų verslo centrų skaičius**

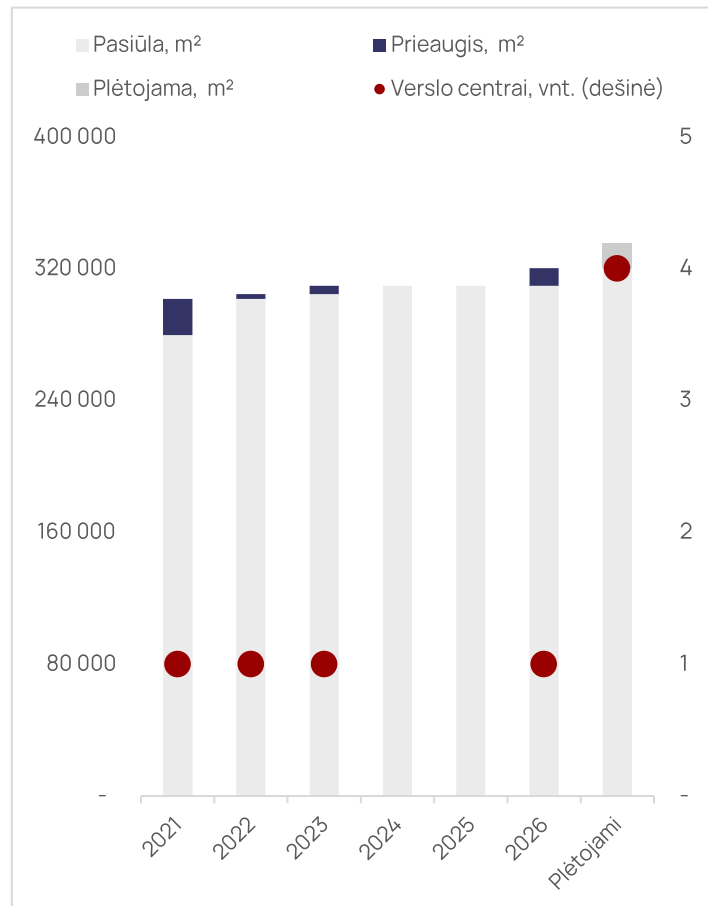
4

A klasė. Kaina | vakansija14–18 Eur/m² | 9–11%**B1 klasė. Kaina | vakansija**10–14 Eur/m² | 3–5%**B2 klasė. Kaina | vakansija**8–9 Eur/m² | 6–8%**KAUNO VERSLO CENTRŲ RINKA**

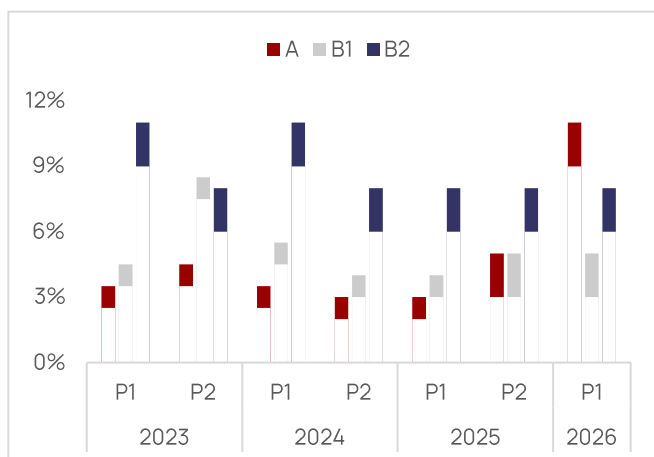
2026 metais Kauno biurų rinką papildė naujas A klasės verslo centras „Hermanas“. Daugiau nei 10 tūkst. kv. m ploto projektas tapo didžiausiu pastarųjų metų naujos pasiūlos papildymu rinkoje, kurioje pastaruoju metu naujų projektų buvo vystoma nedaug. Šiuo metu statomi projektai rinkai turėtų pasiūlyti dar apie 15 tūkst. kv. m biurų ploto, o ilgesnėje perspektyvoje planuojama ir dar kelių dešimčių tūkstančių kvadratinų metrų plėtra.

Naujo verslo centro atidarymas laikinai padidino A klasės biurų vakansiją iki maždaug 10 %, tačiau dėl ribotos naujos pasiūlos pastaraisiais metais ir nuoseklaus nuomos aktyvumo tikėtina, kad rinka šį plotą absorbuos per santykinai trumpą laikotarpį. B1 ir B2 klasės segmentuose situacija išlieka stabili – vakansija siekia atitinkamai 3–4 % ir 6–8 %. Žemesnės klasės biurai išlaiko aukštą užimtumą dėl ribotos naujos pasiūlos bei konkurencingesnių nuomos kainų.

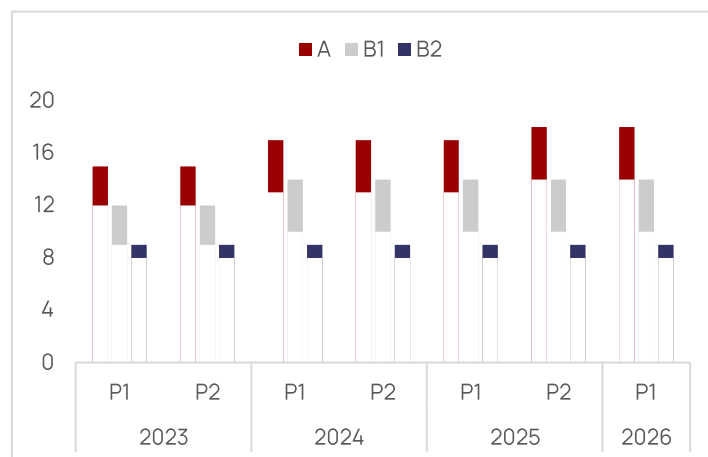
Nuomos kainos išliko stabilios, reikšmingų pokyčių nefiksuota. A klasės biurų nuomos kainos siekia 14–18 Eur/kv. m, B1 klasės – 10–14 Eur/kv. m, o B2 klasės – 8–9 Eur/kv. m. Kauno rinka ir toliau išlieka patraukli įmonėms, kurioms svarbios mažesnės veiklos sąnaudos nei sostinėje, tačiau kartu reikalingi modernūs biurai ir gerai išvystyta infrastruktūra.

Verslo centrų plėtra Kaune

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Kaune

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Kaune

Šaltinis: INREAL

Verslo centrų pasiūla
108 tūkst. m² (+10 tūkst. m²)
A klasė. Kaina vakansija
11–19 Eur/m² 7–9%

Vystomų verslo centrų plotas
-
B1 klasė. Kaina vakansija
9–12 Eur/m² 3–4,5%

Vystomų verslo centrų skaičius
-
B2 klasė. Kaina vakansija
6–8 Eur/m² 6–7%

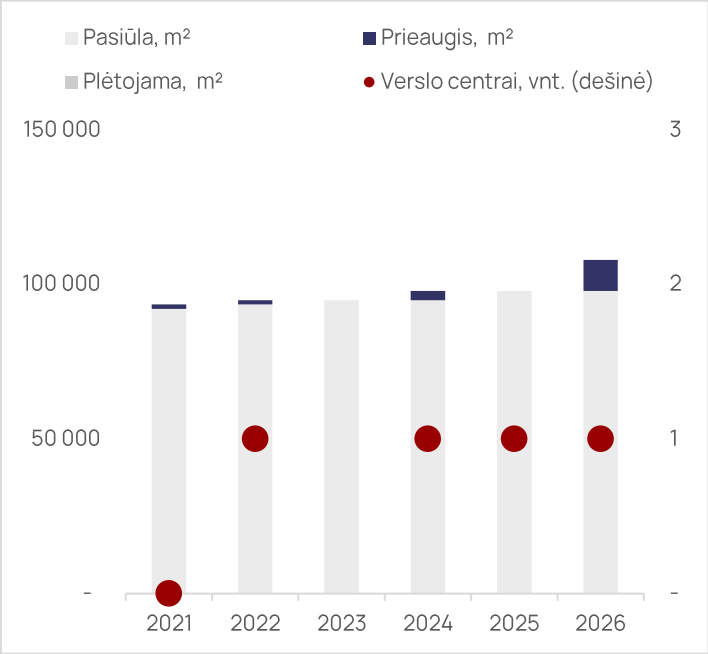
KLAIPĖDOS VERSLO CENTRŲ RINKA

2026 metų pradžioje Klaipėdos biurų pasiūlą papildė ilgai lauktas „Hanza“ verslo centras „Mėmelio miesto“ kvartale. 10 tūkst. kv. m ploto projektas tapo didžiausiu pastarųjų metų naujos pasiūlos papildymu ir žymi ilgesnio biurų plėtros sąstingio pabaigą.

Naujo verslo centro atidarymas padidino A klasės biurų vakansiją iki maždaug 8 %, tačiau tai daugiausia lėmė naujai rinkai pasiūlytas plotas. B1 klasės biurų vakansija siekia 3–4,5 %, o B2 klasės – 6–7 %. Dėl santykinai nedidelės biurų rinkos net ir vieno didesnio projekto įtaka bendriems rinkos rodikliams yra reikšminga, o nuomininkų pasirinkimas ir toliau išlieka ribotas – laisvų modernių biurų pasiūla sudaro vos kelis tūkstančius kvadratinį metrų.

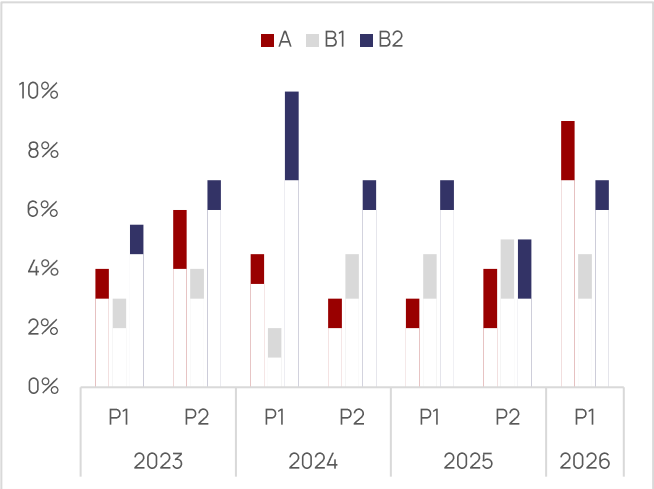
Reikšmingų nuomos kainų pokyčių nefiksuota, tačiau dėl pasiūlos struktūros pokyčių A klasės biurų nuomos kainų režys padidėjo iki 11–19 Eur/kv. m, B1 klasės – 9–12 Eur/kv. m, o B2 klasės – 6–8 Eur/kv. m.

Verslo centrų plėtra Klaipėdoje



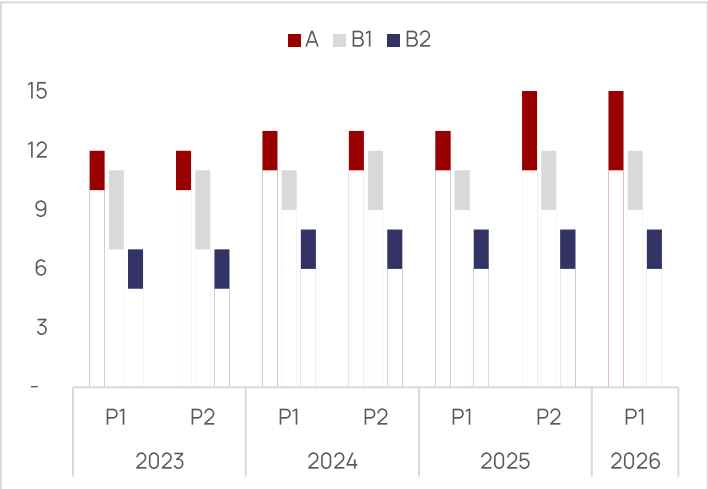
Šaltinis: INREAL

Verslo centrų vakansijos lygis Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Verslo centrų nuomos kainos Klaipėdoje



Šaltinis: INREAL

Vakansija Vilniuje

6%

Vakansija Kaune

6%

Vakansija Klaipėdoje

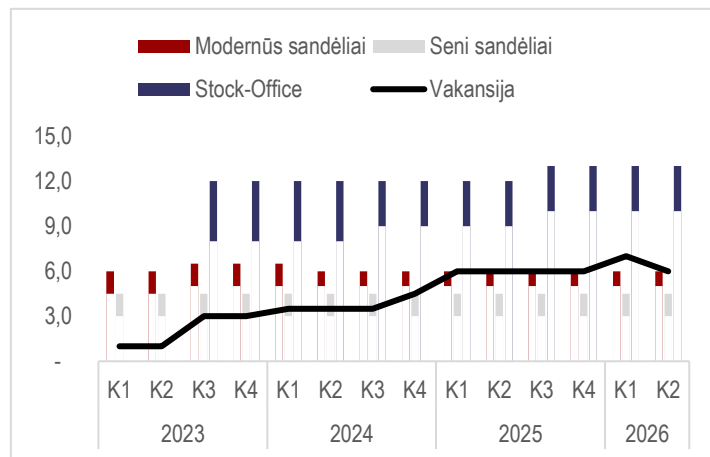
6%

Kainos Vilniuje3–13 Eur/m²**Kainos Kaune**3–12 Eur/m²**Kainos Klaipėdoje**3–12 Eur/m²

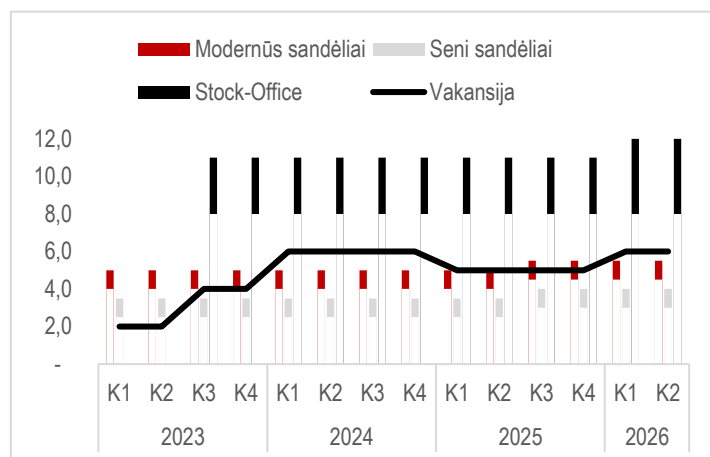
2026 metų pirmąjį pusmetį reikšmingų pokyčių Lietuvos sandėliavimo ir logistikos rinkoje nefiksuota. Rinkos aktyvumas išliko stabilus, o vakansijos visuose pagrindiniuose regionuose svyravo apie 6 %. Nors per pastaruosius metus rinką papildė nauji projektai, didžioji dalis jų buvo sėkmingai absorbuota, todėl laisvų patalpų lygis išliko artimas ilgalaikiam rinkos vidurkiui. Didesnė laisvų patalpų koncentracija išlieka senesnės statybos objektuose, tuo tarpu modernūs, strategiškai patrauklios vietose esantys logistikos centrai ir toliau pasižymi aukštu užimtumu.

Nuomos kainos per pirmąjį pusmetį iš esmės nepakito. Nepaisant kiek didesnio nuomininkų pasirinkimo atskiruose subsegmentuose, modernių logistikos objektų paklausa išlieka pakankama išlaikyti stabilų nuomos kainų lygį, o rinkoje ir toliau vyrauja konkurencija ne dėl kainos, bet dėl pastatų techninių charakteristikų, energetinio efektyvumo, lokacijos bei galimybės pritaikyti patalpas individualiems nuomininkų poreikiams.

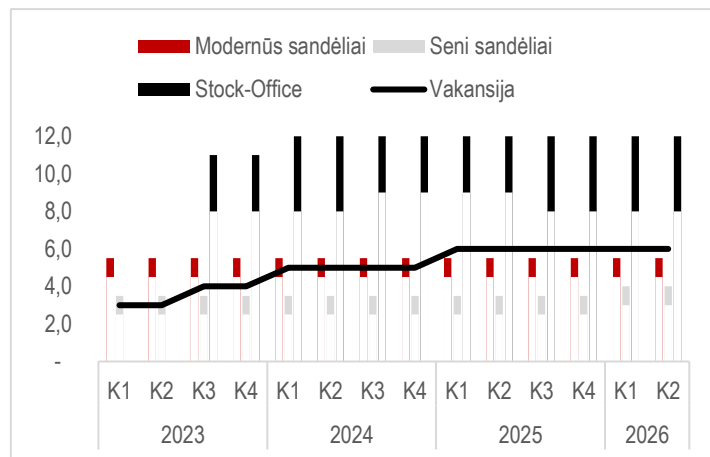
Vilniaus regione naujos ir naujesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos siekia 5–6 Eur/kv. m, Kauno ir Klaipėdos regionuose – 4,5–5,5 Eur/kv. m. Senesnės statybos sandėliavimo patalpų nuomos kainos Vilniaus regione svyruoja tarp 3–4,5 Eur/kv. m, o Kauno ir Klaipėdos regionuose – 3–4 Eur/kv. m. Prekybinių sandėlių (*stock-office*) segmente nuomos kainos išlieka reikšmingai aukštesnės ir siekia 10–13 Eur/kv. m Vilniuje bei 8–12 Eur/kv. m Kaune ir Klaipėdoje.

Sandėliavimo patalpų rodikliai Vilniuje

Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Kaune

Šaltinis: INREAL

Sandėliavimo patalpų rodikliai Klaipėdoje

Šaltinis: INREAL

NT TEISĒ



TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI

2026 m. pirmoji metų pusė pasižymėjo teisės aktų, aktualių nekilnojamojo turto teisiniam reguliavimui, pakeitimų gausa. Buvo priimti reikšmingi Statybos įstatymo (toliau – **SĮ**) ir kitų įstatymų pakeitimai, keičiantys statybą leidžiančių dokumentų išdavimo, statinio projektų derinimo bei statybos užbaigimo procedūrų teisinį reguliavimą ir darantys įtaką statytojų (užsakovų), projektuotojų, rangovų bei kitų statybos proceso dalyvių teisių, pareigų ir atsakomybės apimtims. Apžvalgoje taip pat pristatomi teritorijų planavimo ir žemės teisinio reguliavimo pokyčiai bei su statyba, teritorijų planavimu ir nekilnojamojo turto apskaita susijusių informacinių ir registro sistemų reforma, pateikiami aktualūs teisės aktų projektai ir teismų praktika.

STATYBOS ĮSTATYMO IR KITŲ ĮSTATYMŲ PAKEITIMAI

Statybos įstatymo pakeitimai

2026 m. liepos 7 d. priimtais SĮ pakeitimais siekiama supaprastinti statybą leidžiančių dokumentų (toliau – **SLD**) išdavimo ir projektų derinimo procesus, automatizuoti SLD išdavimo procesą, plačiau naudojant statybos informacinę sistemą „Infostatyba“, valstybės registrus ir kitas informacines sistemas, aiškiau reglamentuoti statybos procesų dalyvių atsakomybę už delsimą. Pagal įstatymo rengėjų (Aplinkos ministerijos ir Vyriausybės) vertinimą, priimti pakeitimai ūkio subjektams ir gyventojams administracinę naštą sumažins apie 1,5 mln. eurų per metus, o savivaldybėms, atsisakius pirminio projekto sprendinių patikrinimo, kasmet bus sutaupoma apie 3,5 mln. eurų.

SĮ pakeitimai, įsigalioję 2026 m. liepos 15 d.:

- Patikslinama, kurio laikotarpio teisės aktų reikalavimai taikomi statinio projektui:
 - kai specialieji reikalavimai neprivalomi ir neišduoti, statinio projektui taikomi pirminio prašymo gauti SLD pateikimo dieną galiojantys teisės aktai. Šis patikslinimas aktualus, kai gavus SLD keičiami statinio projekto sprendiniai ir dėl šių keitimų privaloma gauti naują SLD: tokiam naujam SLD gauti bus taikomi teisės aktai, galioję gaunant ne jį, o pirminį SLD. Iki pakeitimo SĮ nuostatos formuluotė nebuvo iki galo aiški ir buvo galima interpretuoti, kad po gauto SLD atliekant statinio projekto pakeitimus ir dėl to kreipiantis dėl naujo SLD, statinio projektui taikomi paskutinio prašymo gauti SLD pateikimo dieną galiojantys teisės aktai, o tai kartais nebuvo įmanoma, nes statybos metu teisinis reguliavimas esmingai pakeičiamas (pvz., pakeitus tik statinio išorės matmenis daugiau nei 2 m, anksčiau suprojektuota statinio paskirtis gali nebeatitikti pasikeitusių reikalavimų ir dėl to reikėtų perprojektuoti ir perstatyti jau statomą statinį);

- kai yra privaloma parengti statinio projektą, tačiau nėra privaloma gauti SLD, statinio projekto sprendiniai turi atitikti normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, kurie galiojo statinio projektavimo sutarties įsigaliojimo dieną (jei dėl to paties statinio buvo sudaryta ne viena projektavimo sutartis, tuomet atsižvelgiama į anksčiausiai įsigaliojusią sutartį).
- Įstatymo pakeitimai, susiję su esminiais statinio projekto sprendiniais:
 - patikslinama, kokiais atvejais keičiant esminius statinio projekto sprendinius po SLD gavimo, neprivaloma gauti naujo SLD (SĮ 27 str. 33 d.). Iki šiol galiojusi SĮ nuostata buvo suformuluota taip, kad naujo SLD nereikia, jei tenkinama bent viena iš nurodytų galimų sąlygų, neatsižvelgiant kaip tenkinamos kitos sąlygos. Dabar aiškiai nustatyta, kad, sprendžiant dėl naujo SLD privalomumo, turi būti įvertintos visos nurodytos sąlygos kartu, nes tenkinant tik vieną sąlygą, kitos sąlygos tam tikrais atvejais galėjo būti pažeidžiamos;
 - į esminių statinio projekto sprendinių sąvoką (SĮ 2 str. 11 d.) papildomai įtraukta statinio kategorija (ypatingasis, neypatingasis, nesudėtingasis statinys), todėl jos pakeitimas po SLD gavimo iš esmės taip pat sukeltų pareigą gauti naują SLD, išskyrus šiuo pakeitimu įtvirtintą išimtį: SLD iš naujo gauti nereikia, kai statinio kategorija keičiama į žemesnę.
- Atsisakoma nuo 2024 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusios SĮ nuostatos, kad vykdant statybos darbus rangos būdu ir samdant daugiau nei vieną rangovą, statytojas (užsakovas) privalo paskirti vieną už visų statinių statybą atsakingą rangovą, nes šis reikalavimas praktikoje buvo įvairiai interpretuojamas, o jo taikymas nebuvo aiškus. Šios nuostatos panaikinimas pašalina buvusį teisinio reguliavimo neapibrėžtumą ir sudaro sąlygas statytojams (užsakovams) lanksčiau organizuoti statybos darbus rangos būdu, nepriskiriant visos atsakomybės už kelių rangovų atliekamus darbus vienam rangovui.
- Patikslinama, kad specialieji architektūros reikalavimai privalomi tais atvejais, kai privaloma informuoti visuomenę apie numatomą statinių projektavimą (SĮ 37 str. 1 d.) ir privaloma rengti statinio projekto architektūrinę dalį (SĮ 25 str. 1 d.). Iki šiol buvusią SĮ formuluotę buvo galima klaidingai interpretuoti, kad specialieji architektūros reikalavimai privalomi visais atvejais, kai neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai, net jei statiniai ir nėra visuomenei svarbių statinių sąraše (pvz., statant vienbutį gyvenamąjį namą), taip pat, kad specialieji architektūros reikalavimai privalomi ir visiems požeminiams inžineriniams statiniams.
- Nustatyta statytojo teisės įgyvendinimo išimtis, kai statytojas bankrutuoja ir negali užbaigti statinio statybos – tokiu atveju statytojo teisė įgyvendinama statinio bendraturčių sprendimu. Šis pakeitimas leis statinio

bendraturčiams pilnai užbaigti statybą (Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruoti pilną statinio baigtumą), kai statytojas (pvz., nekilnojamojo turto vystytojas) statybos metu tampa nemokus ar jam skelbiamas bankrotas, nors nebaigtą pastatą dalimis (pvz., butais) jis jau būna pardavęs. Problema susidarydavo, kai statinio bendraturčiai neįgydavo statytojo teisės, nes nevaldė žemės sklypo nuosavybės teise ar kitais įstatymų nustatytais pagrindais, ir negalėdavo užbaigti statybos.

SĮ pakeitimai, įsigaliosiantys 2026 m. lapkričio 1 d.:

- Nauja redakcija išdėstomas SĮ 47 str. 1 d. 1 p., įtvirtinant bendruosius kriterijus, kuriais vadovaudamasi Vyriausybė turi nustatyti reikalavimus ir tvarką, leidžiančius statinį (jo patalpas) naudoti kitai veiklai nekeičiant jo paskirties. Ankstesnėje SĮ 47 str. 1 d. 1 p. redakcijoje Vyriausybei buvo deleguota teisė pačiai nustatyti konkrečias veiklas, leidžiamas konkrečios paskirties statiniuose ar patalpose, o dabar įstatyme įtvirtinami bendri visiems atvejams taikomi kriterijai, kurių Vyriausybė privalo laikytis rengdama įgyvendinamąjį teisės aktą. Dėl nuolat praktikoje pasitaikančių atvejų, kuomet kyla praktinių problemų vykdant kitą veiklą, nei numatyta viešajame Nekilnojamojo turto registre, šiuos pakeitimus vertiname kaip labai reikšmingus.
- Atitinkamai planuojama nauja redakcija išdėstyti Vyriausybės nutarimą „Dėl statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo“. Jame nustatoma, kad statinį (jo patalpas) naudoti ne pagal paskirtį leidžiama tik mažesnėje (mažiau nei 50 proc.) statinio dalyje, nepažeidžiant esminių statinio reikalavimų, nustatytų normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose, ir toks naudojimas nepakeičia statinio (jo patalpų) naudojimo paskirties:
 - be to, Vyriausybės nutarimo projekte nustatomi konkretūs tokio naudojimo ne pagal paskirtį reikalavimai ir apribojimai: numatoma veikla negali viršyti statinio inžinerinių sistemų pajėgumų; patalpų struktūra turi būti pritaikyta numatomai veiklai; veikla nepriskiriama pramonės ar specialiųjų paslaugų paskirčiai; nenaudojami potencialiai pavojingi įrenginiai; neprivaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūrų ar nustatyti sanitarinės apsaugos zonų. Taip pat nutarimo projekte įtvirtinta, kad veikla negali būti skirta nuolat gyventi (išskyrus apgyvendinimo paslaugas), nepažeidžia kultūros paveldo statinio vertingųjų savybių ir saugomų teritorijų apsaugą reglamentuojančių teisės aktų. Pabrėžiama, kad vykdant veiklą ne pagal paskirtį būtina nepažeisti teisės aktuose nustatytų norminių reikalavimų;
 - tokiam naudojimui ne pagal paskirtį turės būti gauti statinio (jo patalpų) bendraturčių rašytiniai sutikimai

arba butų ir kitų patalpų savininkų sprendimai, priimti CK 4.75 ir (ar) 4.85 straipsniuose nustatyta tvarka, kurie turės būti registruojami Dokumentų ir archyvų įstatymo nustatyta tvarka. Dvibučiame name arba blokuotame vienbučiame name papildomai privaloma gauti besiribojančios patalpos savininkų sutikimus, o kultūros paveldo statiniui – už jo apsaugą atsakingos institucijos rašytinį sutikimą;

- numatyta, kad už nustatytų reikalavimų pažeidimą statinių (jų patalpų) naudotojams bus taikoma atsakomybė SĮ ir Administracinių nusižengimų kodekso nustatyta tvarka, o naudojimo ne pagal paskirtį priežiūrą atliks SĮ 49 str. 1 d. nurodyti viešojo administravimo subjektai pagal jiems suteiktą kompetenciją. Jeigu numatomai veiklai reikalinga licencija, licencijas išduodančios institucijos nutarimą taikys pagal savo kompetenciją, o ginčus dėl statinių (jų patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį spręs teismas;
- Vyriausybės nutarimo projektas dar gali keistis – naujausias projekto variantas numato įsigaliojimą 2026 m. lapkričio 1 d. Nustatoma ir viena svarbi pereinamoji nuostata: iki 2026 m. spalio 31 d. pradėtoms ūkinėms veikloms, kurias vykdant naudojami statiniai (jų patalpos) ne pagal paskirtį, taikoma iki 2026 m. spalio 31 d. galiojusi sena tvarka.

SĮ pakeitimai, įsigaliosiantys 2027 m. gegužės 1 d.:

- Įstatymo nuostata papildoma alternatyvia galimybe statinio projektui taikomų teisės aktų galiojimo dieną „užfiksuoti“ (kai specialieji reikalavimai nėra privalomi ir neišduoti). SĮ 14 str. 2 d. papildoma 5 punktu, kuriuo statytojui (užsakovui) suteikiama teisė savo iniciatyva užregistruoti statinio projektavimo sutarties sudarymo faktą (nurodant sutarties datą, numerį, šalį ir projektuojamų statinių duomenis) IS „Infostatyba“; nuo šios registracijos dienos, o ne nuo pirminio prašymo išduoti SLD pateikimo dienos, ir yra fiksuojami statinio projektui taikytini teisės aktai.
- Kartu SĮ 24 str. papildomas nauja 27 dalimi, kuria statytojui (užsakovui) suteikiama teisė pasirinkti, kad statinio projekto sprendiniams būtų taikomi vėliau įsigalioję teisės aktų reikalavimai, t. y. statinio projektui gali būti taikomi ir „naujesni“ teisės aktų reikalavimai nei tie, kurie galiojo „užfiksuotą“ jų galiojimo dieną, jeigu tokia galimybė numatyta statinio projektavimo sutartyje ir nurodyta statinio projekte.
- Priimti pakeitimai numato dar labiau automatizuoti SLD išdavimo procesą – nustatyta, kad savivaldybės administracijos išduodami privalomi sutikimai, pritarimai ar derinimai bus išduodami kartu su SLD, todėl jų neberekės gauti atskirai iki prašymo pateikimo.
- SĮ 27 str. 5 d. 4 ir 5 punktuose patikslinama, kad norint SLD gauti žemės sklypo bendraturčių rašytinio sutikimo (4 p.),

taip pat žemės sklypo savininko sutikimo, kai statytojas (užsakovas) nevaldo žemės sklypo nuosavybės ar kitu įstatymų nustatyta teisiniu pagrindu (5 p.), nereikia, kai atliekamas statytojui (užsakovui) nuosavybės teise priklausančių ir atskirais nekilnojamojo turto kadastro objektais suformuotų patalpų sujungimas arba perdalijimas, nekeičiant patalpų paskirties. Kitais atvejais, įskaitant statinio (jo dalies) paskirties keitimą ar nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimą, šie sutikimai išlieka privalomi.

- Siekiant sutrumpinti prašymų nagrinėjimo procesą, atsisakyta pirminio projekto sprendinių patikrinimo prieš priimant nagrinėti prašymą išduoti SLD. Iki šiol toks patikrinimas buvo atliekamas per 3 darbo dienas, o projekto sprendiniai pakartotinai vertinami vėlesniame prašymo nagrinėjimo etape.
- Priimtais pakeitimais (SĮ 24 str. 23-1 d. ir SĮ 63 str.) nustatyta atsakomybė susisiekties komunikacijų ir inžinerinių tinklų savininkams, valdytojams ar naudotojams (derinantiesiems subjektams) už derinimo terminų nesilaikymą – ji taikoma juridiniams, o ne fiziniams asmenims. Jeigu šie subjektai per nustatytą terminą (10 darbo dienų) nepateikia išvados dėl techninio darbo projekto sprendinių atitikties prisijungimo sąlygose nustatytiems reikalavimams, per IS „Infostatyba“ automatiškai išsiunčiamas pranešimas Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos, kuri taiko SĮ 63 straipsnyje numatytą administracinę baudą nuo 300 iki 450 EUR.
- SĮ 55 str. nustatoma atsakomybė statinio projektuotojams, statinio (jo dalies) ekspertizės rangovams ar statinio projekto (jo dalies) ekspertizės rangovams: bauda nuo 900 iki 4 400 EUR skiriama už statinio projekto, kurio sprendiniai prieštarauja esminiams statinio reikalavimams, esminiams statinio architektūros reikalavimams, privalomiesiems statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimams ar specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms, arba kuriame pateikti neteisingi matmenys, rodikliai ar skaičiavimo rezultatai, pateikimą užsakovui, taip pat už teisės aktų reikalavimų neatitinkančio statinio projekto ekspertizės akto pateikimą. Tai aktualu, nes pagal SĮ 24 str. 22 d. tikrinantys subjektai atsako tik už projektinių pasiūlymų sprendinių atitiktį teisės aktams, o už pateiktų duomenų, matmenų ir skaičiavimų teisingumą atsako juos pateikęs statybos dalyvis (statytojas, tyrėjas, projektuotojas ar ekspertizės rangovas) – todėl SĮ 55 str. sugriežtinta atsakomybė ir tampa pagrindine priemone, užtikrinančia duomenų patikimumą.
- Vėl grįžtama prie terminuoto SLD galiojimo. Numatyta, kad išduotas SLD galiotų 10 metų. Praėjus 10 metų nuo išdavimo, SLD galiojimas nutrūkta (SLD išdavusios institucijos sprendimu), jeigu iki tol statybos nebūtu pradėtos, pateikiant pranešimą apie statybos pradžią.

Iki 2027 m. balandžio 30 d. išduotiems SLD dešimties metų laikotarpis būtų skaičiuojamas nuo 2027 m. gegužės 1 d. Šis pakeitimas aktualus, nes iki šiol įstatymas nenustatė konkretaus SLD galiojimo termino, todėl statytojas galėjo neribotai ilgai laikyti išduotą SLD nepradedamas statybą, o tai apsunkina savivaldybių ir kitų institucijų veiklos planavimą bei skatina neapibrėžtą žemės sklypų rezervavimą.

- SĮ 27 str. 27 d. patikslinama, kad sprendimą neišduoti SLD bus galima ginčyti ne tik teisme, bet ir Administracinių ginčų komisijoje. Iki šiol galiojusi šios dalies redakcija numatė statytojui (užsakovui) tik vieną ginčijimo būdą – kreipimąsi į teismą.
- SĮ 24 str. 23 d. patikslinama, kad specialieji reikalavimai ir prisijungimo sąlygos galioja 5 metus nuo jų išdavimo dienos, jeigu SLD negautas arba, kai SLD neprivalomas, statybos darbai nepradedami. Gavus SLD arba pradėjus statybos darbus (kai SLD neprivalomas), specialieji reikalavimai ir prisijungimo sąlygos galioja iki statybos užbaigimo procedūrų užbaigimo dienos. Taip pat nustatyta, kad specialiųjų reikalavimų galiojimas gali būti panaikintas statytojo (užsakovo) prašymu aplinkos ministro nustatyta tvarka. Iki šio pakeitimo galiojusi tvarka nenumatė galimybės statytojui (užsakovui) savo iniciatyva atsisakyti gautų specialiųjų reikalavimų.
- SĮ 28 str. 2 d. patikslinami atvejai, kai statyba užbaigiama surašant statybos užbaigimo aktą: dabar aktas surašomas užbaigus (1) ypatingųjų statinių naujo statinio statybos ar rekonstravimo darbus arba (2) ypatingųjų ar neypatingųjų pastatų atnaujinimo (modernizavimo) darbus, kuriems privalomi statybą leidžiantys dokumentai. Iki šio pakeitimo galiojusi redakcija siejo akto privalomumą su statinių kategorija, statybos rūšimi ir SLD privalomumu vienu bendru kriterijumi, todėl galėjo būti interpretuojama, kad aktas privalomas visais atvejais, kai tos pačios kategorijos statiniams atliekant tą pačią statybos rūšį paprastai reikalingas SLD, net jei konkrečiu atveju SLD nebuvo privalomas (pvz., laisvoje ekonominėje zonoje ar krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose). Priimtu pakeitimu šis neatitiktikas pašalintas – akto privalomumas dabar tiesiogiai susietas su konkrečiu SLD privalomumu atitinkamam darbui, o ne su statinių kategorija ar statybos rūšimi kaip bendru kriterijumi.
- Įtvirtinti aiškūs terminai, per kuriuos, gavus savavališkos statybos darbus įteisinantį SLD, privaloma pateikti pranešimą apie statybos pradžią: jei nebuvo surašytas savavališkos statybos aktas – per 3 mėnesius nuo SLD gavimo (arba per 6 mėnesius, kai privaloma statinio projekto ekspertizė); jei surašytas savavališkos statybos aktas – per privalomojo nurodymo pašalinti savavališkos statybos padarinius įvykdymo terminą. Iki šio pakeitimo įstatymas aiškaus termino šiam pranešimui nenustatė, todėl praktikoje kildavo neapibrėžtumas, per kiek laiko po

SLD gavimo statytojas (užsakovas) privalo užbaigti įteisinimo procesą. Konkrečių terminų įtvirtinimas užtikrina teisinį aiškumą ir sudaro sąlygas viešojo administravimo subjektams efektyviau kontroliuoti, ar savavališkos statybos įteisinimo procedūra užbaigiama laiku.

Pastatų energetinio naudingumo direktyvos nuostatos buvo įtrauktos į Statybos įstatymą. Šie SI pakeitimai įsigaliojo 2026 m. birželio 27 d.

- Bendra teisinė sistema pastatų energiniam naudingumui reglamentuoti buvo koreguota priėmus SI pataisas, kurias parengė Aplinkos ministerija ir kuriomis į nacionalinę teisę perkliamos 2024 m. balandžio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos nuostatos. Direktyvos tikslas – skatinti didesnę pastatų energinį efektyvumą ir sumažinti jų sukeltą šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisiją.
- Vienas iš esminių pakeitimų – įstatyme atsirado nauja sąvoka, apibrėžianti visiškai netaršų pastatą. Tai labai didelio energetinio naudingumo pastatas, kuriam reikalingas labai mažas energijos kiekis ir kuris visai neišskiria anglies dioksido iš iškastinio kuro, o jį eksploatuojant išmetamas šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekis yra nulinis arba labai mažas pagal aplinkos ministro tvirtinamuose normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatytus rodiklius.
- Pakeista ir energetinio naudingumo sertifikavimo tvarka: be jau galiojusių nuostatų, sertifikavimas taps privalomas gyvenamosios paskirties pastatams, kurių naudingasis patalpų plotas viršija 3000 kvadratinį metrų, o nuo 2030 m. liepos 9 d. ši riba sumažės iki 1500 kvadratinį metrų ir nuo 2035 m. liepos 9 d. – iki 1000 kvadratinį metrų.
- Patikslinta pastato atnaujinimo (modernizavimo) sąvoka – ji dabar siejama su finansavimo šaltiniais, o modernizavimo darbus leidžiama vykdyti tiek vienu etapu, tiek suskirsčius į kelis etapus.
- Patikslinti atvejai, kai atnaujinant ar modernizuojant statinius statybą leidžiančio dokumento ar pranešimo apie statybos pradžią pateikti neprivaloma. Toks dokumentas bus reikalingas tik tada, kai modernizuojant ypatingąjį ar neypatingąjį statinį iš esmės keičiama jo išvaizda, tačiau šis reikalavimas nebus taikomas vienučių ir dvibučių gyvenamųjų namų modernizavimui.

Teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPĮ) pakeitimai:

TPĮ pakeitimai, priimti 2026 m. balandžio 16 d.:

- TPĮ 47 str. įtvirtinta, kad TPS „Vartai“ yra pagrindinė elektroninė sistema, per kurią nuo šiol privaloma atlikti visas teritorijų planavimo proceso inicijavimo, planavimo, jo įgyvendinimo stebėsenos ir teritorijų planavimo dokumentų paskelbimo procedūras.
- TPĮ 26 str. 8 d. patikslinti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų derinimo terminai: savivaldybės lygmens dokumentas turi būti derinamas ne vėliau kaip per 15

darbo dienų, o vietovės lygmens dokumentas – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo prašymo derinti pateikimo dienos. Nustatyti konkretūs, diferencijuoti terminai leidžia planavimo organizatoriams ir iniciatoriams tiksliau planuoti proceso trukmę ir sudaro sąlygas greičiau derinti mažesnės apimties vietovės lygmens dokumentus.

- Papildomai įtvirtintas naujas įpareigojimas planavimo organizatoriams – iki 2030 m. gruodžio 31 d. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro informacinėje sistemoje privaloma įregistruoti duomenis apie patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus, kurie buvo parengti iki šio registro sukūrimo, ir teisės aktus, kuriais šie dokumentai patvirtinti. Tai užtikrins, kad visa istoriškai patvirtinta teritorijų planavimo dokumentacija būtų centralizuotai prieinama vienoje sistemoje ir tai palengvins galimybę patikrinti galiojančių teritorijų planavimo dokumentų statusą.
- TPĮ pakeitimai, priimti 2026 m. balandžio 16 d., įsigalioja nuo 2027 m. sausio 1 d., išskyrus pakeitimo įstatymo 7 str. (TPĮ 29 str. 2 d. dėl TPS „Vartai“ naudojimo stebėsenai), kuris įsigaliojo nuo 2026 m. liepos 1 d.

TPĮ pakeitimai, priimti 2026 m. liepos 7 d.:

- Savivaldybėms suteikta teisė pripažinti netekusiais galios iki 1996 m. sausio 1 d. arba iki 2004 m. gegužės 1 d. parengtus detaliuosius planus, kurie nebeatitinka galiojančio teisinio reguliavimo. Taip pat tokia teisė taikoma, kai detaliojo plano sprendiniai dėl viešųjų erdvių ir (ar) savivaldybės infrastruktūros yra įgyvendinti arba jų įgyvendinti nebereikia pagal galiojantį bendrąjį planą, įvykdžius įstatyme nustatytas viešinimo procedūras ir gavus suinteresuotų asmenų pritarimą.
- Priimtas pakeitimas įtvirtina galimybę pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusį teritorijų planavimo teisinį reguliavimą parengtus ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruotus savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, kurie nepripažinti savivaldybės lygmens bendrojo plano dalimi ir kurių rengimas pagal šį ir kitus įstatymus nenumatytas, pripažinti netekusiais galios specialiojo teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos sprendimu, jeigu įvykdytos visos plano panaikinimo išviešinimo sąlygos ir gautas suinteresuotų asmenų pritarimas tam.
- TPĮ 2 str. patikslintoje „užstatymo aukščio“ sąvokoje nustatyta, kad užstatymo aukštis gali būti viršijamas tik tuo atveju, kai tai numatyta konkrečiame teritorijų planavimo dokumente ir jame nustatytomis sąlygomis, pavyzdžiui, nurodant teritorijas ar konkrečias vietas, kuriose galimi architektūriniai akcentai. Užstatymo aukštis gali būti viršijamas ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatytoje ar planuojamoje užstatyti teritorijoje. Jei teritorijų planavimo dokumente tokios

sąlygos nenustatytos, užstatymo aukštis negali būti viršijamas.

- Papildyta galiojanti nuostata (TPĮ 15 str.) dėl dviejų leidžiamojo užstatymo intensyvumo rodiklio reikšmių nustatymo savivaldybės lygmens bendruosiuose planuose ir įtvirtinta nauja nuostata, pagal kurią tarpinė (didesnė už mažiausiąją, bet ne didesnė už didžiausiąją) leidžiamojo užstatymo intensyvumo rodiklio reikšmė gali būti taikoma, kai: 1) statytojas ir planavimo organizatorius susitaria dalį papildomai sukurto gyvenamosios paskirties pastatų ploto perduoti savivaldybei socialinio būsto ar savivaldybės būsto fondo reikmėms; arba 2) statomi ir (ar) rekonstruojami pastatai atitinka savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytas tarpinės leidžiamojo užstatymo intensyvumo rodiklio reikšmės taikymo sąlygas, pavyzdžiui, papildomus reikalavimus urbanistinėms struktūroms, urbanistinėms erdvėms ir (ar) paslaugų prieinamumui užtikrinti, reikalavimą parengti vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą ar kitas bendrajame plane nustatytas sąlygas.
- TPĮ 23 str. 10 d. įtvirtinamas pagreitinamas teritorijų planavimo režimas valstybei svarbiems gynybos ir saugumo pramonės projektams: tokiems projektams teritorijos vystymo koncepcija bus rengiama tik tada, kai tai numatyta planavimo darbų programoje, o pagrindinės planavimo procedūros – sąlygų išdavimas, dokumento derinimas ir valstybinė teritorijų planavimo priežiūra – turės būti atliekamos per sutrumpintą 7 dienų terminą.
- TPĮ 28 str. numato papildomą atvejį, kada kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas turi būti keičiamas – kai numatomi kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendiniai neatitinka koncepcijos, patvirtintos galiojančiam teritorijų planavimo dokumentui, ir reikia rengti naują koncepciją.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo ir teritorijų planavimo procedūros, pradėtos, bet nebaigtos iki 2027 m. sausio 1 d., tęsiamos ir užbaigiamos pagal iki 2027 m. sausio 1 d. galiojusią tvarką ir sąlygas.
- Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimai, priimti 2026 m. liepos 7 d., įsigalioja nuo 2027 m. sausio 2 d., išskyrus pakeitimus, susijusius su detaliojo plano ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento pripažinimo netekusiu galios procedūromis, kurie įsigalioja nuo 2027 m. liepos 1 d.

Reformuojama valstybinė statybos priežiūra

Priimtais Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo pakeitimais Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai (toliau – VTPSI) suteikti platesni priežiūros įgaliojimai. Nuo 2026 m. lapkričio 1 d. statybos užbaigimo procedūrų teisėtumo tikrinimas įtvirtinamas kaip atskiras, aiškiai įvardytas Inspekcijos funkcijų sąrašo punktas. Nuo 2027 m. gegužės 1 d. VTPSI taip

pat prižiūrės, ar išduodant statybą leidžiantį dokumentą (SLD) buvo tikrinančių subjektų patikrinti statinio projektai, bei tikrins, ar išvados dėl techninio darbo projekto sprendinių atitikties prisijungimo sąlygoms išduodamos teisėtai.

Naujai išdėstyti straipsniai dėl prisijungimo sąlygų bei techninio darbo projekto išvadų išdavimo ir SLD teisėtumo tikrinimo įtvirtina privalomųjų nurodymų priverstinio vykdymo per antstolį mechanizmą, o neteisėto SLD atveju statyba tęsiama statytojo rizika ir įrašoma į Nekilnojamojo turto registrą – tai tiesiogiai svarbu vertinant projektų teisinę riziką ir sandorių patikrinimą. Šie pakeitimai įsigalios 2027 m. gegužės 1 d.

Suteikiamos galios VTPSI patekti į tikrinamą objektą pašalinant fizines kliūtis, trukdančias į jį patekti, kai gaunamas Regionų administracinio teismo leidimas. Įsigalioja 2026 m. lapkričio 1 d.

Kitas svarbus blokas – modernizuota dokumentų įteikimo tvarka, apimanti elektroninį paštą, informacines sistemas ir viešą paskelbimą svetainėje. Įsigalioja 2026 m. lapkričio 1 d.

ŽEMĖS TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI

Žemės įstatymo pakeitimai, priimti 2026 m. birželio 25 d.

Pakeitimais išplečiama ir sukonkretinama statinių ir įrenginių, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentų sprendinius turi būti griunami, išpirkimo tvarka: aiškiai įtraukiami ne tik statiniai, bet ir įrenginiai, o jų išpirkimas ir griovimas gali būti finansuojamas ne tik atitinkamo valstybinės žemės patikėtinio, bet ir planavimo iniciatoriaus lėšomis, kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Kompensacija už tokį turtą siejama su rinkos verte, nustatoma taikant privalomą turto arba verslo vertinimą ir atsižvelgiant į fizinį nusidėvėjimą. Esminis procedūrinis papildymas – jei savininkas nesutinka sudaryti išpirkimo sutarties, suinteresuota institucija galės kreiptis į pareiškėjo gyvenamosios vietos ar buveinės vietos apylinkės teismą dėl leidimo išpirkti statinius ir (ar) įrenginius bei juos įregistruoti Nekilnojamojo turto registrų informacinėje sistemoje. Pakeitimai įsigalioja 2027 m. sausio 1 d.

Žemės įstatymo pakeitimai, priimti 2025 m. gruodžio 18 d. ir įsigalioję 2026 m. gegužės 1 d.:

Valstybinės žemės, perduotos patikėjimo teise savivaldybėms, nuomos ir panaudos sutarčių sudarymo funkcija iš savivaldybės tarybos perduota merui (ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos direktoriui), ir tai suteikia galimybę greičiau sudaryti sutartis ir susitarimus nelaukiant savivaldybės tarybos posėdžio. Šį pakeitimą vertiname ypatingai palankiai, kadangi dėl nelabai aiškių priešasčių administracinė procedūra – valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymas – buvo perduota politinei institucijai – savivaldybės tarybai. Tai sąlygojo dideles laiko

sąnaudas ir papildomą administracinę naštą rinkos dalyviams.

Ji nuomotinų valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų sąrašą nuo šiol negalės būti įtraukiami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kurie ribojasi su miško žeme arba yra ne mažesni kaip 3 ha ploto ir kuriuose valstybinės žemės ūkio paskirties valdytojai prašo leisti veisti mišką, kai tai neprieštarauja teisės aktų reikalavimams.

Papildytas atvejų sąrašas, kuomet valstybinės žemės nuomotojas be aukciono išnuomoja valstybinės žemės sklypą ar jo dalį:

- (1) kai ji reikalinga Lietuvos Respublikos savivaldybės infrastruktūros plėtros įstatyme nurodytai savivaldybės infrastruktūrai vystyti;
- (2) ir tuomet, kai statinių liekanos aptiktos istorinių ir archeologinių tyrimų metu ir registruotos Kultūros vertybių registro informacinėje sistemoje. Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje ir pagal už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos vertinimą buvę statiniai gali būti atstatyti. Ši nuostata netaikoma, jeigu nustatomas statinio sunykimas dėl netinkamos priežiūros ar neįvykdytų įsipareigojimų, kai asmuo buvo įpareigotas statinį išsaugoti.

Įtraukiamas naujas atvejis, kada valstybinės žemės nuoma nutraukiama nuomotojo reikalavimu: kai valstybės valdomos įmonės, kurių daugiau kaip 50 procentų akcijų priklauso valstybei, yra privatizuojamos ir valstybei priklausančių akcijų bendrovėje lieka mažiau kaip 50 procentų ir jų nuomojami valstybinės žemės sklypai išbraukiami iš Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 8 punkte numatyto sąrašo. Privatizuojant valstybės valdomas įmones, jų nuomojamos valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisė valstybės valdomų įmonių akcijų įgijėjams neperduodama.

Valstybinės žemės nuomotojas be aukciono galės išnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, kuriame yra teisėtai pradėti nebaigti statyti statiniai, jeigu tokio statinio statyba neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentams ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimams. Valstybinės žemės sklypas (jo dalis) be aukciono nenuomojamas, jeigu šių statinių vietoje būtų statomi nauji statiniai ar vykdoma kita su šių statinių eksploatavimu nesusijusi veikla.

Papildytas atvejų sąrašas, kuomet atlyginimas už galimybę statyti valstybinėje žemėje nemokamas:

- (1) atstatant sunykusius statinius, jeigu statiniai sunyko ne dėl statinių savininko ar naudotojo valios (gaisro, ekstremaliojo įvykio) ir nesikeičia valstybinės žemės sklypo užstatymo statinių plotas ir statinio bendras plotas;

- (2) kai statant naują ir (ar) rekonstruojant esamą statinį nekeičiama jo paskirtis, užstatytas žemės plotas nedidėja arba sumažėja, ir (ar) po statybos, ir (ar) po rekonstravimo statinio bendras plotas nedidėja arba sumažėja.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų derinimo tvarkoje įtvirtintos dvi naujos taisyklės, kurios turėtų paspartinti visą procesą:

- (1) įvedamas vadinamasis „tylaus pritarimo“ principas: jeigu derinanti institucija per teisės aktuose nustatytus terminus nepateikia projekto organizatoriui išvados – nei dėl derinimo, nei dėl atsisakymo derinti – projektas laikomas suderintu automatiškai ir gali būti teikiamas tikrinti žemės valdos projektų valstybinę priežiūrą atliekančiai institucijai. Atsakomybė už tokį neveikimą lieka pačiai derinančiai institucijai – už jos deleguotų atstovų neaktyvumą, dėl kurio projektas pripažįstamas suderintu automatiškai, atsakys ji pati;
- (2) nustatytas aiškus projekto suderinimų galiojimo terminas. Suderinimai galios nuo sprendimo pradėti rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą priėmimo dienos ir išliks galiojantys visą projekto rengimo bei įgyvendinimo laikotarpį, tačiau ne ilgiau kaip trejus metus. Šios nuostatos kartu turėtų sumažinti riziką, kad projektai „įstrigs“ dėl institucijų neveikimo, ir įneš daugiau aiškumo dėl to, kiek laiko projekto suderinimai gali būti laikomi aktualiais.

Nuo 2027 m. sausio 1 d. perskirstoma kompetencija tarp Nacionalinės žemės tarnybos (toliau – NŽT) ir savivaldybių merų, merui suteikiant daugiau funkcijų, o NŽT kompetencija susiaurinama – ji lieka tik tiems atvejams, kai valstybinė žemė reikalinga valstybei svarbiems, stambiais ar regioninės svarbos projektams įgyvendinti. Visais kitais atvejais sprendimai dėl valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, taip pat sprendimai dėl privačios žemės sklypų pertvarkymo perduodami merams. Meras tvirtins ir žemėtvarkos dokumentus: vietoje ankstesnio apsiribojimo vietovės lygmens schemomis ir sklypų formavimo projektais, jis tvirtins savivaldybės lygmens žemėtvarkos schemas, kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės konsolidacijos projektus bei žemės reformos žemėtvarkos projektus. Rinkos dalyviams, kasdien dirbantiems šioje srityje tai turėtų būti gera naujiena, nes iki šiol jie neretai tapdavo šių dviejų institucijų negebėjimo tarpusavyje komunikuoti ir susitarti įkaltais.

Nuo 2027 m. sausio 1 d. iš NŽT savivaldybės taryboms perleidžiama funkcija tvirtinti teritorijos, skirtos žemės konsolidacijos projektui rengti, tikslias ribas, ir žemės konsolidacijos projekto rengimo reikalavimų sąrašą, taip pat ir priima sprendimą rengti žemės konsolidacijos projektą. Tačiau savivaldybės taryba, prieš priimdama sprendimą,

suderina su NŽT.

Nauja redakcija išdėstytos Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu [taisyklės](#), įsigaliojusios 2026 m. birželio 12 d.:

Panaikintas reikalavimas gauti kreditoriaus sutikimą servitutui nustatyti. Iki šiol, kai servitutas nustatomas hipoteka įkeistam žemės sklypui, buvo privaloma pateikti rašytinį kreditoriaus sutikimą dėl servituto nustatymo. Pagal naujosios redakcijos taisyklės šis reikalavimas nebetaikomas.

Naujosios redakcijos taisyklės nustato vieną aiškų terminą – sprendimas priimamas per 20 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos (12 p.), o trūkumams pašalinti skiriamas 10 darbo dienų terminas. Tarpinė išvados dėl servituto tikslingumo stadija, kai žemėtvarkos skyrius rengė išvadą dėl servituto tikslingumo ir apskrities viršininkas informuodavo pareiškėją ir priima sprendimą, naikinama.

Naujas IV skyrius – servituto nustatymas Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytu atveju. Naujosios redakcijos taisyklėse (18–23 p.) įtvirtinta speciali tvarka, taikoma tuo atveju, kai teritorijų planavimo dokumente buvo suprojektuoti sprendiniai dėl patekimo į žemės sklypą (servitutas), tačiau servitutas nebuvo nustatytas administraciniu aktu. Šis pakeitimas aktualus praktikoje, nes leidžia ištaisyti situacijas, kai servitutas buvo suprojektuotas teritorijų planavimo dokumente, bet niekada nebuvo formaliai nustatytas administraciniu aktu – tokiu būdu užtikrinamas teisinis tikrumas ir sklandus servituto teisių įregistravimas, sumažėja ginčų ar sandorių sustabdymo rizika dėl neįformintos servituto teisės.

KITI TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI

Nauja redakcija išdėstyti Gamtinio karkaso [nuostatai](#), įsigalioję 2026 m. balandžio 23 d., kurie išsamiai aptaria gamtinio karkaso ribų nustatymą, esamos ekologinės būklės įvertinimą ir priemones jai užtikrinti. Su statybos bei teritorijų planavimo aspektais susijusios nuostatos:

Statybos tankio ribojimai: kitos paskirties sklypuose gamtiniame karkase užstatymo tankis – iki 30 proc., taikant kompensacines priemones tankis gali būti didinamas iki 40 proc., o centrų, specializuotų kompleksų, pramonės ir sandėliavimo zonose – iki 60 proc. Didesnė tankio reikšmė (be fiksuotos procentinės ribos) taip pat gali būti numatoma kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose, atkuriant vertingą urbanistinę struktūrą pagal istorinių tyrimų duomenis, bei susiformavusiose užstatytose gamtinio karkaso teritorijose, taikant kompensacines priemones.

Statybos ribojimai šlaituose: urbanizuoti numatomose gamtinio karkaso teritorijose 15 laipsnių ir statesniuose šlaituose ir 20 m juostoje nuo jų briaunos naujų pastatų statyba nenumatoma (išskyrus rekonstrukciją).

Želdynų reikalavimai: urbanizuoti numatomose teritorijose (išskyrus kultūros paveldo objektus) privaloma želdinių juosta – ne mažiau kaip 10 m; naujuose želdynuose nelaidžios dangos ribojamos iki 20 proc. mažesniuose (iki 1 ha) ir iki 5 proc. (didesniuose nei 1 ha sklypuose).

Kompensacinės priemonės: priklausomųjų želdynų normos, stogų apželdinimas (specializuotose zonose) ir ne mažiau kaip 60 proc. kritulių vandens sugėrimas į gruntą ir (ar) sulaikymas ir pakartotinis panaudojimas.

Kelių reikalavimai: gamtiniame karkase esančių kelių projektuose numatomas ne miško žemėje esančių ruožų apželdinimas ir saugios gyvūnų perėjimo migracijos takuose; medžiai šalinami tik numatytose naujų želdinių įveisimą.

Kilnojamųjų objektų ribojimai: gamtinio karkaso teritorijose arčiau kaip 50 m nuo pakrantės objektai gali būti laikomi tik turint savivaldybės leidimą, išskyrus sodybą, kempingą, statybvietę ar mokslo tyrimus.

Naujas statybos techninis reglamentas (STR) „[Pastatai](#)“, įsigaliosiantis 2027 m. sausio 1 d., kuris apjungė iki šiol galiojusius septynis STR: „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, „Automobilių saugyklų projektavimas“, „Gyvenamieji pastatai“, „Visuomeninės paskirties statiniai“, „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, „Šaldomieji pastatai ir patalpos“, „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

Nepaisant to, kad STR „Pastatai“ apjungė keletą teisės aktų, pastato ar patalpų paskirtis ir toliau išlieka reglamentuojama ir nustatoma pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „[Statinių ir patalpų klasifikavimas](#)“ (toliau – STR 1.01.03:2017). Šis reglamentas buvo [pakeistas](#) numatant, kad administracinės paskirties pastatai (patalpos) bus priskiriami (kaip paskirtis) tiek prie komercinių pastatų paskirties grupės, tiek prie visuomeninių pastatų paskirties grupės, tiek liks kaip atskira administracinių pastatų paskirties grupė. Naujai statant administracinės paskirties pastatus (ne kaip atskiros paskirties grupės pastatus, o patenkančius po kita (komercinių ar visuomeninių) pastatų paskirties grupę) ar siekiant pakeisti jų paskirtį šie pastatai priskiriami prie tos pastatų paskirties grupės, kuri galima pagal žemės naudojimo būdą.

Šiek tiek skirsis administracinės paskirties pastatų (patalpų) turinys priklausomai nuo to, ar jie papuola į komercinių pastatų paskirties grupę ar visuomeninių. Pastaruoju atveju prie administracinės paskirties patalpų nenurodomas bankas, paštas, labiau paskirtis siejama su viešuoju administravimu, viešuoju valdymu susijusia veikla; komercinėje paskirties grupėje administravimo paskirties pastatų turinys išlieka platesnis.

Taip pat yra nustatytas visuomenei svarbių pastatų ir jų dalių, statinių ir jų dalių, kuriuose teikiamos viešosios paslaugos, viešųjų pastatų ir jų dalių, kuriuose būtina įrengti patalpą kūdikiams žindyti ir pervystyti, sąrašas (STR 1.01.03:2017 7 priedas). Šie STR 1.01.03:2017 pakeitimai įsigalios 2027 m. m. sausio 1 d.

SIŪLOMI TEISĖS AKTŲ PAKEITIMAI

DISPONAVIMO VALSTYBINĖ ŽEME REFORMA, SKIRTA SPARTESNIAM DIDŽIAUSIŲ INVESTICIJŲ ĮGYVENDINIMUI

Siūloma keisti Investicijų ir Žemės įstatymus nustatant lengvesnį disponavimą valstybine ir valstybei priklausančių bendrovių žeme, kai ši reikalinga stambių projektų įgyvendinimui.

Investicijų įstatymo pakeitimu yra siūloma numatyti galimybę valstybei, sudarant palankias sąlygas privačioms investicijoms, skatinti privačias investicijas ne tik valstybės lėšomis, bet ir valstybine žeme bei valstybės valdomų bendrovių (ir jų dukterinių bendrovių) nuosavybės teise valdoma žeme (būdais, nurodytais žemiau).

Svarbu pažymėti, kad šis naujas reguliavimas negaliojotų valstybinei žemei, kuri yra valdoma privačių operatorių, t. y. valstybinei žemei, įtrauktai į laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų, kuriems suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas, nes ši valstybinė žemė yra nuomojama komercinėmis sąlygomis.

Pakeitimu siūlomi šie papildomi investicijų skatinimo būdai:

- Valstybės valdomų bendrovių žemė stambiais projektams gali būti išnuomojama be konkurso, o pasiekus investicijų ir darbo vietų kriterijus – parduodama be aukciono.
- Stambiais projektams (išskyrus Vilnių, Kauną, Klaipėdą) savivaldybės sprendimu gali būti taikomas visiškas ar dalinis atleidimas nuo valstybinės žemės nuomos mokesčio.
- Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje tokia lengvata taikoma tik investuotojams, investuojantiems ≥ 250 mln. EUR ir atitinkantiems Vyriausybės nustatytą kvalifikacinį balą.
- Investuotojams (≥ 250 mln. EUR, kvalifikacinis balas, darbo vietų ir investicijų kriterijai) valstybės valdomų bendrovių žemė gali būti perleidžiama neatlygintinai trišalės sutarties pagrindu (valstybė kompensuoja bendrovei). Taikomas 5 metų perleidimo ir įkeitimo draudimas.
- Valstybinė žemė stambiais projektams gali būti parduodama be aukciono pagal masinį vertinimą. Didžiuosiuose miestuose papildomai taikomas ≥ 250 mln. EUR ir kvalifikacinio balo reikalavimas.

Investicijų įstatymo pakeitimo projektas šioje stadijoje yra labai painus ir netvarkingas, taigi tikėtina dar keisis. Kol kas jo įsigaliojimo, jeigu jis būtų priimtas, data numatoma 2027 m. liepos 1 d. Tai reiškia, kad anksčiau minėtos lengvatos būtų taikomos tiems stambius projektus įgyvendinantiems subjektams, kurie stambaus projekto investicijų sutartį pasirašė 2027 m. liepos 1 d. ar vėliau.

ENERGETIKOS INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS REGULIAVIME SIŪLOMI POKYČIAI

Siūloma keisti Energetikos, Elektros energetikos ir Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymus. Svarbiausi pokyčiai atsinaujinančios energetikos sektoriuje ir ką jie reikštų vystytojams:

- Daugiau lankstumo projektams – sudaromos galimybės leidimų galiojimo terminą prailginti papildomiems 4 metams, todėl bus užtikrinama tvari atsinaujinančių energijos išteklių plėtra.
- Mažesnė finansinė našta – užstatas už prisijungimą mažinamas perpus (nuo 50 iki 25 €/kW), todėl investuotojams reikės mažiau įsaldyto kapitalo.
- Galimybė keisti projekto paskirtį – vietoje planuotos elektrinės bus galima vystyti kaupimo ar didelio elektros vartojimo projektus, pvz., duomenų centrus ar gamyklas.
- Lengvesnės tiesioginės jungtys – paprasčiau bus sujungti atsinaujinančios energijos gamintojus su dideliais vartotojais.
- Supaprastintos procedūros energetikos bendrijoms – bendrijoms, įsirengiančioms iki 100 kW saulės ar kitus atsinaujinančių energijos išteklių įrenginius ir veikiančioms gaminančių vartotojų parkų principu, nebereikės leidimų.

TEISMŲ PRAKTIKA

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) nutartis dėl tinkamo išieškotojo vykdymo procese nustatymo, pasikeitus valstybinės žemės patikėtiniui. LAT nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-13-823/2026

Byloje spręstas klausimas, kas laikytinas tinkamu išieškotoju vykdymo procese, kai po įsiteisėjusio teismo sprendimo dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo pasikeitė žemės sklypo patikėtinis – nuo 2024 m. sausio 1 d. sklypą patikėjimo teise pradėjo valdyti savivaldybė vietoj Nacionalinės žemės tarnybos (NŽT). Antstolis dėl to priėmė patvarkymą pakeisti išieškotoją į savivaldybę, tačiau šį patvarkymą apskundė pati savivaldybė, siekdama, kad išieškotoja liktų NŽT.

Kasacinis teismas išaiškino, kad pagal žemės valdymo reformos pereinamąsias nuostatas iki 2023 m. gruodžio 31 d. pradėtos ir dar neišspręstos procedūros bei teisminiai ginčai (ši sąvoka aiškinama plačiai, apimant ir priverstinio vykdymo stadiją) dėl valstybinės žemės valdymo turi būti tęsiami ir baigiami būtent NŽT, nepaisant vėlesnio patikėtinio pasikeitimo – taip užtikrinamas teisinių santykių stabilumas. Kasacinis skundas buvo atmestas, o žemesnės instancijos teismų sprendimai, kuriais antstolio patvarkymas pakeisti išieškotoją buvo panaikintas, palikti nepakeisti.

Vertinimas: Savivaldybėms ir valstybės institucijoms, perimančioms valstybinės žemės patikėjimo teisę (pagal Žemės įstatymo nuostatas), aktualu žinoti, kad iki 2023 m. gruodžio 31 d. pradėtos ir neišspręstos procedūros bei teisminiai ginčai (įskaitant vykdymo stadiją pagal CPK 596 str.) toliau priskiriami buvusiam patikėtiniui – naujam valdytojui savavališkai perimti tokias bylas ar reikalauti pakeisti šalį vykdymo procese nėra pagrindo. Nuomininkams ir kitiems suinteresuotiems asmenims, dalyvaujantiems tokiose procedūrose, rekomenduojama patikrinti, kuris subjektas – ankstesnis ar naujas patikėtinis – yra tinkama proceso šalis, kad nebūtų prarastas laikas ginčijant netinkamos šalies veiksmus.

Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) nutartis dėl deklaracijos apie statybos užbaigimą reikšmės tikslinant nekilnojamojo daikto kadastro duomenis, kai identifikuojama terasa. LVAT nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1281-463/2026

Byloje spręstas klausimas, ar Registrų centro sprendimas, kuriuo buvo kadastro duomenys buvo pakeisti, papildomai identifikuojant ant kaimyninio pastato stogo esančią terasą, buvo pagrįstas, kai gretimo pastato patalpų savininkas ginčijo tokį įregistravimą. Teismas išaiškino, kad toks duomenų pakeitimas negali būti grindžiamas vien faktinės būklės

užfiksavimu kadastrinių matavimų byloje – būtinas ir statybos teisėtumą bei užbaigimą patvirtinantis dokumentas (deklaracija apie statybos užbaigimą, kai ji privaloma pagal statybos užbaigimo procesą reguliuojančias normas), kuri šiuo atveju buvo pateikta ir pripažinta tinkamu teisiniu pagrindu.

Teismas taip pat priminė, kad Registrų centro tikrinimo pareiga apima dokumentų formalų tinkamumą ir pakankamumą, o ne pačios statybos ar sandorio teisėtumo vertinimą iš esmės – šį vertinimą atlieka kompetentinga institucija (statybos priežiūros inspekcija), o Registrų centras nesprendžia ginčų dėl pačios daiktinės teisės ar jos turinio. Pareiškėjo prašymas buvo atmestas, o ankstesnė LVAT nutartis, kuria skundas atmestas, palikta nepakeista.

Vertinimas: Nekilnojamojo turto savininkams ir vystytojams, atliekantiems papildomus statybos darbus (pvz., terasų, priestatų įrengimą) ant bendro naudojimo konstrukcijų, svarbu iš anksto pasirūpinti deklaracija apie statybos užbaigimą – ji yra būtinas teisinis pagrindas kadastro duomenims pakeisti, o vien faktinės būklės užfiksavimas kadastrinių matavimų byloje nepakankamas. Kaimyninių patalpų savininkams, ginčijantiems tokį įregistravimą, reikia atsižvelgti, kad Registrų centro tikrinimo pareiga apima tik dokumentų formalų atitikimą, o ne statybos teisėtumo vertinimą iš esmės – tokius ginčus tikslingiau nukreipti į statybos priežiūros instituciją arba teismą dėl daiktinės teisės pagrindo, o ne į registro tvarkytojo veiksmų teisėtumą.

LVAT nutartis dėl žemės sklypo savininko pareigos tvarkyti užterštą teritoriją, nepaisant to, kad taršą sukėlė kiti asmenys. LVAT nutartis administracinėje byloje Nr. eA-299-815/2026

Byloje spręstas klausimas, ar žemės sklypo savininkas gali būti įpareigotas parengti užterštos teritorijos tvarkymo planą tuo atveju, kai patį sklypą faktiškai užteršė ne jis pats, o pagal paslaugų sutartį pasamdytas paslaugų teikėjas, kuriam savininkas buvo pavedęs atlikti sklypo išlyginimo darbus. Nustatyta, kad į sklypą ilgą laiką buvo vežamas ir jame paskleistas naftos produktais bei cheminėmis medžiagomis užterštas gruntas, dėl ko aplinkosaugos institucija įpareigojo savininką parengti užterštos teritorijos sutvarkymo planą.

Teismas išaiškino, kad žemės savininkas pagal įstatymą privalo naudoti žemę pagal jos paskirtį, ją racionaliai tausoti ir rūpintis, kad nepablogėtų aplinkos būklė. Ši pareiga galioja nepriklausomai nuo to, ar taršą sukėlė pats savininkas, ar jo pasitelktas paslaugų teikėjas. Klausimas dėl to, kas realiai kaltas dėl taršos, gali būti sprendžiamas atskirai, reiškiant reikalavimus paslaugų teikėjui dėl netinkamai atliktų darbų, tačiau tai nepanaikina savininko pareigos sutvarkyti savo žemę.

Vertinimas: Žemės savininkams ir vystytojams, pasitelkiantiems trečiuosius asmenis sklypo tvarkymo, grunto pylimo ar panašioms darbams, būtina atsiminti, kad pareiga naudoti žemę pagal paskirtį ir rūpintis, kad nepablogėtų aplinkos būklė, lieka savininkui nepriklausomai nuo to, kas realiai sukėlė taršą. Praktinė rekomendacija – į paslaugų sutartis su rangovais įtraukti aiškias atsakomybės už aplinkos pažeidimus ir žalos atlyginimo nuostatas, nes tik civilinis ieškinys paslaugų teikėjui (o ne ginčas su aplinkosaugos institucija) leidžia perkelti finansinę taršos pašalinimo našą. Taip pat verta akcentuoti, kad jei tarša atsirado dar iki nuosavybės teisės perleidimo – taršos pašalinimo pareiga tektų naujam savininkui (pirkėjui), todėl perkant žemės sklypą svarbu atlikti aplinkosauginį patikrinimą (angl. *due diligence*) ir pirkimo-pardavimo sutartyje aptarti atsakomybės pasiskirstymą už jau esančią taršą.

LAT nutartis dėl teritorijų planavimo dokumentų reikšmės nustatant servitutą teismo sprendimu bei tarnaujančiojo daikto savininko teisių minimalaus ribojimo principo. LAT nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-106-933/2026

Byloje spręstas klausimas, ar teismas, nustatydamas kelio servitutą, gali besąlygiškai vadovautis detalajame plane numatytais, tačiau niekada CK nustatyta tvarka neįregistruotais servitutų siūlymais, kai ieškovės žemės sklypai, atskirti nuo gatvės, gali būti pasiekiami tik per atsakovams priklausančius sklypus. Visų keturių ginčo sklypų (suformuotų padalijus vieną ieškovės sklypą) detalajame plane buvo pažymėta servituto zona, o vėliau atsakovams (įsigijusiems du iš keturių sklypų) panaikinus buvusį privažiavimą, ieškovė neteko galimybės patekti į jai likusius sklypus.

Kasacinis teismas išaiškino, kad esminis skirtumas yra tarp dviejų situacijų: kai detalajame plane servitutas jau yra nustatytas vienu iš CK įtvirtintų pagrindų, ir kai detalajame plane tik išskirtas plotas, į kurį servitutas gali būti nustatomas ateityje. Kadangi šiuo atveju detalajame plane vartota tik „servituto zonos“ sąvoka, o visi sklypai tuo metu priklausė tam pačiam asmeniui, teismas konstatavo, kad servitutas nebuvo nustatytas, o tik išskirtas plotas, kuriame jis gali būti nustatytas – toks siūlymas turi atitikti įstatymo reikalavimus ir šalių interesus, patenkindamas viešpatuojančiojo daikto poreikius ir pernelyg nesuvaržydamas tarnaujančiojo daikto savininko teisių, atsižvelgiant į nuo detaliojo plano patvirtinimo pasikeitusias aplinkybes (šiuo atveju – sklypų nuosavybės pasidalijimą ir vieno iš jų užstatymą), o ne suabsoliutinamas. Remdamasis šiais argumentais, kasacinis teismas panaikino abiejų instancijų teismų sprendimus ir perdavė bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui.

Vertinimas: Vystytojams, dalijantiems sklypus ir detalajame plane numatantiems servitutų zonas, kritiškai svarbu atskirti,

ar servitutas plane jau nustatytas CK pagrindu, ar tik pažymėtas plotas, kuriame jis gali būti nustatytas ateityje – antruoju atveju detalusis planas savaime nesukuria įregistruoto servituto ir jo egzistavimas turi būti dar patvirtintas teismo sprendimu ar šalių susitarimu. Parduodant dalį bendro sklypo, rekomenduojama nedelsiant CK nustatyta tvarka įregistruoti visus reikalingus servitutus (kelio, inžinerinių tinklų) notariškai patvirtintoje sutartyje, kad būtų išvengta ilgo ir nenusipėjamo teismo proceso, kaip šioje byloje, kur ginčas grąžintas nagrinėti iš naujo.

LVAT nutartis dėl atrankos išvados, kuria vėjo elektrinių statybai poveikio aplinkai vertinimas pripažintas neprivalomu, teisėtumo. LVAT nutartis administracinėje byloje Nr. eA-46-525/2026

Byloje spręstas klausimas, ar aplinkosaugos institucijos atrankos išvada, kuria konstatuota, kad planuojamai trijų vėjo elektrinių statybai ir eksploatavimui poveikio aplinkai vertinimas nėra privalomas, buvo priimta pagrįstai ir teisėtai. Pareiškėjai, netoli planuojamų statyti elektrinių valdantys žemės sklypus, ginčijo išvadą, teigdami, kad nebuvo tinkamai įvertintas galimas triukšmo, šešėliavimo, infragarso ir elektromagnetinės spinduliuotės poveikis, o statybos apribotų jų nuosavybės teises.

Teismas išaiškino, kad atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo tikslas yra tik nustatyti, ar konkrečiai planuojamai veiklai privaloma atlikti išsamų poveikio aplinkai vertinimą, o pati atrankos procedūra savaime nesuteikia teisės vykdyti statybą ir neriboja žemės savininkų teisių į jų turtą – tokie apribojimai gali atsirasti tik vėlesniuose etapuose, gaunant statybą leidžiantį dokumentą. Vertindamas atrankos pagrįstumą techniniu aspektu, teismas pripažino tinkamu tarptautiniu mastu pripažintų metodų („CADNA A“ triukšmui, „WindPRO“ šešėliavimui) taikymą, nurodydamas, kad prognozuojami dydžiai neviršija Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 nustatytų ribinių verčių. Apeliacinis skundas buvo atmestas, o pirmosios instancijos teismo sprendimas paliktas nepakeistas.

Vertinimas: Energetikos projektų (vėjo elektrinių) vystytojams naudinga žinoti, kad poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atrankos procedūra pati savaime nesuteikia statybos teisės ir neapriboja gretimų sklypų savininkų nuosavybės teisių – tokie apribojimai atsiranda tik gavus statybą leidžiantį dokumentą. Rengiant atrankos informaciją, rekomenduojama naudoti tarptautiniu mastu pripažintas modeliavimo programas (pvz., „CADNA A“ triukšmui, „WindPRO“ šešėliavimui) ir aiškiai pagrįsti, kad prognozuojami rodikliai neviršija Lietuvos higienos normos HN 33:2011 ribinių verčių bei rekomenduojamos šešėliavimo trukmės – tai sudaro tvirtą teisinį pagrindą prieš gyventojų skundus.

LAT nutartis dėl valstybinės žemės sklype esančių statinių pirkėjo teisės lengvatine tvarka (be aukciono) išsinuomoti žemės sklypą. LAT nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-107-403/2026

Byloje kilo ginčas dėl to, ar Nacionalinė žemės tarnyba (NŽT), kaip valstybinės žemės patikėtinė, pagrįstai atsisakė spręsti kelių poilsio paskirties patalpų, esančių bendrame pastate ant valstybinės žemės sklypo, savininkų prašymus išsinuomoti jiems eksploatuoti reikalingas žemės sklypo dalis lengvatine (ne aukciono) tvarka, motyvuodama tuo, kad teisme dar nebuvo išspręstas kitas ginčas dėl to paties žemės sklypo pardavimo buvusiam patalpų savininkui. Pirmosios ir apeliacinės instancijų teismai ieškinį atmetė, pripažindami, kad NŽT sprendimais ne atsisakė sudaryti nuomos sutarčių, o tik atidėjo jų nagrinėjimą, kol bus išspręstas ginčas dėl viso žemės sklypo pardavimo.

Kasacinis teismas išaiškino, kad pagal CK 6.394 straipsnio 3 dalį teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga statiniams eksploatuoti, kyla tiesiogiai iš įstatymo ir pereina naujam statinio (patalpų) savininkui kartu su nuosavybės teise, o statinio pardavėjas negali šios teisės apriboti. Statinių pirkėjas nuo perdavimo momento de facto tampa žemės sklypo dalies nuomininku, nors de jure nuomos santykiai dar nėra įforminti, o su ankstesniu savininku sudaryta nuomos sutartis pati savaime nebuvo kliūtis sudaryti naujas nuomos sutartis su ieškovais. Antra, teismas išaiškino, kad reikalavimas nedelsiant įforminti valstybinės žemės nuomos sutartį nėra absoliutus – jei egzistuoja objektyvios kliūtys (pvz., teisme nagrinėjamas ginčas, nuo kurio baigties priklauso, ar kitas asmuo turi teisę į tą patį sklypą), kompetentingas subjektas gali pagrįstai atidėti sprendimo dėl nuomos sutarties sudarymo priėmimą, kol tokios aplinkybės išnyks. Kasacinis skundas buvo atmestas, o apeliacinės instancijos teismo nutartis palikta nepakeista.

Vertinimas: Nekilnojamojo turto investuotojams, perkantiems patalpas pastate, esančiame valstybinės žemės sklype, svarbu žinoti, kad pagal CK 6.394 straipsnio 3 dalį teisė naudotis žemės sklypo dalimi, būtina statiniui eksploatuoti, kyla tiesiogiai iš įstatymo ir automatiškai pereina pirkėjui kartu su nuosavybe – ankstesnio savininko sudaryta nuomos sutartis to nekluso, tačiau formalios nuomos sutarties sudarymas su valstybinės žemės patikėtinu vis tiek gali užtrukti. Valstybinės žemės patikėtiniai (pvz., NŽT), susidūrę su konkuruojančiais trečiųjų asmenų reikalavimais į tą pačią žemę, gali pagrįstai atidėti (bet ne atsisakyti) sprendimą dėl nuomos sutarties sudarymo, kol bus išspręstas susijęs teisminis ginčas.

LVAT sprendimas dėl žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo, kai sklypui pagal bendrąjį planą privaloma rengti detalųjį planą. LVAT sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-1324-822/2026

Byloje spręstas klausimas, ar savivaldybė pagrįstai atsisakė nustatyti žemės sklypo savininkų prašomą naudojimo būdą, motyvuodama tuo, kad pagal galiojantį savivaldybės teritorijos bendrąjį planą tam tikrai teritorijai privalo būti parengtas detalusis planas, nors sklypo savininkai anksčiau, iki bendrojo plano pakeitimo, buvo gavę specialiuosius architektūros reikalavimus (SAR) statybos projektui rengti. Teismas atskyrė SAR išdavimo ir su juo susijusio statybos projekto rengimo procedūrą nuo žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo procedūros, kuri sprendžiama pagal atskirus teisės aktus, ir konstatavo, kad, prašymui nustatyti naudojimo būdą esant pateiktam ir nagrinėtam jau įsigaliojus naujam bendrajam planui, pagal kurį atitinkamai teritorijai privaloma rengti detalųjį planą, savivaldybės sprendimas atsisakyti nustatyti naudojimo būdą mero sprendimu buvo teisėtas. Apeliacinis skundas buvo tenkintas, pirmosios instancijos teismo sprendimas panaikintas, o pareiškėjų skundas atmestas.

Vertinimas: Žemės sklypų savininkams ir vystytojams svarbu suprasti, kad specialiųjų architektūros reikalavimų (SAR) gavimas statybos projektui ir žemės naudojimo būdo nustatymas yra dvi visiškai savarakiškos administracinės procedūros, sprendžiamos pagal skirtingus teisės aktus (įskaitant Žemės įstatymo 23 str. 2 d.) – anksčiau gauti SAR neapsaugo nuo to, kad vėliau pasikeitęs savivaldybės bendrasis planas gali padaryti detaliojo plano parengimą privalomą naudojimo būdai nustatyti. Praktinė rekomendacija – prieš inicijuojant naudojimo būdo nustatymo procedūrą, patikrinti aktualią (naujausią) bendrojo plano redakciją, o ne remtis anksčiau, projektavimo etapu, gautais dokumentais.

APIBENDRINIMAS

Apžvelgti teisės aktų pakeitimai atskleidžia nuoseklią reguliavimo kryptį – siekiama supaprastinti ir automatizuoti administracines procedūras, sutelkti duomenis vienoje informacinėje sistemoje (pvz., „Infostatyba“, „Vartai“) ir sumažinti dubliuojančius reikalavimus tarp skirtingų institucijų ir procedūrų, tačiau kartu stiprinama valstybinė statybos, žemės naudojimo ir teritorijų planavimo priežiūra, VTPSI suteikiami platesni įgaliojimai, o statybos proceso dalyvių (statytojų, projektuotojų, rangovų, žemėtvarkos specialistų) atsakomybė griežtinama ir detalizuojama. Žemės ir teritorijų planavimo srityje pastebima tendencija švelninti disponavimą valstybine žeme (tiek priimtais Žemės ir Žemės reformos įstatymo pakeitimais, tiek siūloma Investicijų ir Žemės įstatymų reforma didelėms investicijoms ir energetikos infrastruktūros projektams), kartu perskirstant kompetencijas tarp centrinių institucijų (NŽT) ir savivaldybių merų. Aktualūs teisės aktų projektai energetikos srityje (Energetikos, Elektros energetikos ir Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymų pakeitimai) taip pat rodo siekį mažinti administracinę ir finansinę naštą atsinaujinančios energetikos plėtojams.

Apžvelgta teismų praktika patvirtina, kad žemės ir statinių savininkų, statytojų ir kitų statybos proceso dalyvių pareigos (pvz., pareiga tvarkyti užterštą teritoriją, kontroliuoti darbuotojų identifikavimo kodus, laikytis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų draustiniuose ir kt.) aiškinamos plačiai ir išlieka nepriklausomai nuo trečiųjų asmenų veiksmų ar sutartinių susitarimų, jei šie nėra aiškiai ir raštiškai perkelti, tuo tarpu formalūs procedūriniai reikalavimai (servitutų registravimas, statybos užbaigimo deklaracijos, bendrojo plano aktualumas) vertinami griežtai, tačiau nedideli ir tikslų neatitinkantys nukrypimai nuo teisės aktų reikalavimų gali būti pripažinti mažareikšmiais.

NT PROJEKTAI



2026 m. pradžią Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinkoje geriausiai apibūdina ryškus būsto pasiūlos šuolis. Vilniuje nuo 2026 m. vasario, kai pasiūla buvo pasiekusi žemumą (~4 000 objektų), ji šoktelėjo net 45 %. Rinką papildė daug naujų, kokybiškų projektų – didelė jų dalis priklauso prestižinei klasei Vilniuje ir Kaune, o tai rodo augančią gyventojų perkamąją galią. Greta didmiesčių aktyvumo stebima ir kita tendencija – galimybių paieška mažesniuose miestuose (Mažeikiuose, Elektrėnuose, Šiauliuose). Čia ryškėja per kelerius metus sustiprėjusi smulkiųjų investuotojų bei būsto atnaujintojų (angl. flippers) bendruomenė, daugėja smulkių ir vidutinių NT konversijos projektų.

GYVENAMASIS NT

VILNIUS

MIŠKO SPRINTAS (Visorių g. 20, Vilnius, Visoriai)

Šalia Visorių miško trimis etapais vystomas daugiabučių gyvenamųjų namų projektas. Kvartale kuriama aktyvaus laisvalaikio infrastruktūra – bėgimo ir dviračių takai, sporto bei poilsio zonos. Pastatai projektuojami su ilgaamžiais klinkerio fasadais, butai parduodami su daline apdaila, o kvartale numatyta požeminė automobilių stovėjimo aikštelė ir gausiai apželdintos bendrosios erdvės.



Vystytojas	EIKA Development
Architektai	AIF LT
Butų skaičius	180 (I etapas) / >500 (visas projektas)
Butų plotai	28–74 kv. m
Kaina nuo	~2755 € / kv. m
Investicijos	>70 mln. € (visas projektas)
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025
Planuojama pabaiga	2027 III ketv. (I etapas)
Segmentas	Vidutinis

KADRAI (Pumpėnų g. 8A, Vilnius, Pašilaičiai)

Trijų etapų gyvenamasis kvartalas. Projektas išsiskiria bendrųjų erdvių koncepcija: vidiniame kieme suplanuotos aktyvaus laisvalaikio zonos – padelio aikštelė, sporto erdvės, šildomas kupolas, bendruomenės ir poilsio vietos. Butai parduodami su daline apdaila, įrengtomis vidinėmis pertvaromis; dalis butų turi balkonus arba privačius kiemelius.



Vystytojas	CITUS
Architektai	Projektavimo sprendimai
Butų skaičius	149 (I etapas) / 411 (visas projektas)
Butų plotai	24–78 kv. m
Kaina nuo	~3 282 € / kv. m
Investicijos	~15 mln. € (I etapas)
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv. (I etapas)
Planuojama pabaiga	2027 III ketv. (I etapas)
Segmentas	Vidutinis / vidutinis aukštesnis

KALNĖNŲ BALTAS LAPAS (Moravų g. 9, Vilnius, Kalnėnai)

Vienas didžiausių 2026 m. I pusmetį Vilniuje pradėtų gyvenamųjų projektų, kuris vystomas 4 etapais. Pirmojo etapo metu bus pastatyti du 4 aukštų namai su klinkerio fasadu, įrengtas vidinis kiemas, vaikų žaidimų ir sporto erdvės bei amfiteatras.



Vystytojas	EIKA Development
Architektai	Eventus Pro
Butų skaičius	136 (I etapas) / 520 (visas projektas)
Butų plotai	38–73 kv. m
Kaina nuo	~3 120 € / kv. m
Investicijos	>68 mln. € (visas projektas)
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv. (I etapas)
Planuojama pabaiga	2027 IV ketv. (I etapas)
Segmentas	Vidutinis / vidutinis aukštesnis

SĀVA (Mykolo Lietuvos g. 14, Vilnius, Bajorai)

Mažaukštės statybos, dviejų etapų gyvenamasis kvartalas, orientuotas į šeimų gyvenimo kokybę ir bendruomeniškumą. Projekto koncepcija išsiskiria 12 gyventojams skirtų bendrųjų erdvių: sporto sale, vaikų žaidimų kambariu, kompiuterinių ir žaidimų zona, skaitykla, stalo žaidimų erdve bei tylos kambariu. Kiekvienam butui taip pat numatytas individualus sandėliukas.



Vystytojas	CITUS
Butų skaičius	69 (I etapas) / 209 (visas projektas)
Butų plotai	38–76 kv. m
Kaina nuo	~2 799 € / kv. m
Investicijos	>26 mln. € (visas projektas)
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025
Planuojama pabaiga	2026 IV ketv. (I etapas)
Segmentas	Vidutinis / vidutinis aukštesnis

NERIES NAMAI (Žirmūnų g. 3A, Vilnius, Žirmūnai)

Aukštesnės klasės būsto gyvenamųjų namų projektas. Vienu etapu bus pastatyta dešimt 3 aukštų daugiabučių. Išskirtinumą kuria iki 50 kv. m ploto viršutinių aukštų butų stogo terasos bei pirmo aukšto butų erdvios medinės terasos. Bus įrengtas uždaras vidinis kiemas su poilsio, laisvalaikio ir vaikų erdvėmis bei požeminė automobilių stovėjimo aikštelė.



Vystytojas	Hanner
Architektai	Eventus Architektai
Butų skaičius	104
Butų plotai	43–98 kv. m
Kaina nuo	6 221 € / kv. m
Investicijos	~26 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2028 II ketv.
Segmentas	Prestižinis

JAUNATIS (Fabijoniškių g. 97, Vilnius, Fabijoniškės)

Buvusios komercinės teritorijos konversijos projektas. Vietoje senojo prekybos objekto kuriamas mišrios paskirties kompleksas, apjungiantis gyvenamąją, prekybos ir paslaugų funkcijas bei formuojantis naują kasdienės infrastruktūros centrą.



Vystytojas	HOMA Group
Butų skaičius	116
Butų plotai	24–76 kv. m
Kaina nuo	~3 030 € / kv. m
Investicijos	~17 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2027 IV ketv.
Segmentas	Mišrus (gyvenamasis + komercinis)

ŽIRMŪNŲ ERA (Verkių g. 36, Vilnius, Žirmūnai)

Buvusios komercinės teritorijos transformacija į mišrios paskirties miesto kvartalą, vystomą dviem etapais. Projekte numatyti trys vidaus apdailos pasirinkimai, požeminės automobilių aikštelės, dviračių saugyklos, vidinis kiemas, balkonai ir medinės terasos.



Vystytojas	Hanner
Architektai	Eventus Pro
Butų skaičius	208 (I etapas) / 455 (visas projektas)
Butų plotai	25–72 kv. m
Kaina nuo	3 883 € / kv. m
Investicijos	~50 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2028 III ketv.
Segmentas	Mišrus (gyvenamasis + komercinis)

MIGDOLŲ NAMAI (Grigalaukio g. 41, Vilnius, Pašilaičiai)

Buvusios pramoninės teritorijos konversijos projektas Pašilaičiuose, kuriuo sandėlių teritorija transformuojama į šiuolaikinį gyvenamąjį kvartalą su komercinėmis erdvėmis pirmuose aukštuose. Projekte numatyti trys daugiabučiai.



Vystytojas	Eriadas
Architektai	Cloud architektai
Butų skaičius	158 (I etapas) / 223 (visas projektas)
Butų plotai	22–69 kv. m
Kaina nuo	3 425 € / kv. m
Investicijos	~25 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2027 IV ketv.
Segmentas	Mišrus (gyvenamasis + komercinis)

ŽVĖRYNO PERSONOS (Blindžių g. 24A, Vilnius, Žvėrynas)

Aukštesnės klasės gyvenamasis projektas Žvėryne, pasižymintis modernia architektūrine estetika ir kokybiškais gyvenamosios aplinkos sprendiniais. Projekte numatyta požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, privatus vidinis kiemas, balkonai, terasos, dideli vitrininiai langai, o dalyje butų – antresolės ir privačios stogo terasos.



Vystytojas	EIKA Development
Architektai	Eventus Pro
Butų skaičius	61
Butų plotai	31–137 kv. m
Kaina nuo	6 600 € / kv. m
Investicijos	~22 mln. €
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 III ketv.
Planuojama pabaiga	2027 II ketv.
Segmentas	Prestižinis

KAUNAS**POEMOS** (Nemunaičių g. 4, Kaunas, Aleksotas)

Aukštesnės klasės gyvenamasis projektas Nemuno pakrantėje, išsiskiriantis skirtingo aukščio korpusais, panoraminiais vaizdais ir kokybiškais sprendiniais. Apartamentuose numatytos erdvios terasos, vitrininiai langai, išmaniosios namų sistemos, požeminis parkingas ir konsjeržo paslauga.



Vystytojas	SBA Urban
Architektai	Architektų biuras G. Natkevičius ir partneriai
Butų skaičius	42
Butų plotai	59–138 kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2028 II ketv.
Segmentas	Prestižinis

ASTRONOMIJOS 6 (Astronomijos g. 6, Kaunas, Žaliakalnis)

Projektas yra suformuotas pagal Žaliakalnio šlaito reljefą, kurio pagrindinis architektūrinis bruožas – terasinė pastato struktūra. Būstai projektuojami su privačiomis terasomis, orientuotomis į atsiveriančią Kauno panoramą, o pastato sprendiniai paremti individualia architektūrine koncepcija.



Vystytojas	FORMO
Architektai	Architektų biuras G. Natkevičius ir partneriai
Butų skaičius	89
Butų plotai	35–134 kv. m
Kaina nuo	~4 500 € / kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 IV ketv.
Planuojama pabaiga	2027 IV ketv.
Segmentas	Prestižinis

ELEKTRĖNAI

ŠARKINĖS NAMAI (Šarkinės g. 27B, Elektrėnai)

Trijų keturių aukštų daugiabučių projektas Elektrėnuose. Kiekviename bute įrengiami balkonai, pirmųjų aukštų butams numatytos terasos, pastatuose įrengiami liftai ir sandėliavimo patalpos. Gyventojams siūlomi butai su daline apdaila, taip pat galima rinktis pilną apdailą; projekte numatytos elektromobilių įkrovimo stotelės ir parkavimo vietos.



Vystytojas	Kietaviškių autocentras
Architektai	Robertas Norkevičius (IĮ Rektra)
Butų skaičius	68
Butų plotai	37–65 kv. m
Kaina nuo	~2 450 € / kv. m
Energinė klasė	A++
Statybų pradžia	2025 IV ketv.
Planuojama pabaiga	2026 IV ketv.
Segmentas	Vidutinis

MIESTO INFRASTRUKTŪRA IR KOMERCINIS NT

VENIPAK LOGISTIKOS TERMINALAS (Pripetės g. 1, Vilnius, Liepkalnis)

Projektas vystomas pagal „built-to-suit“ modelį – terminalas projektuojamas specialiai „Venipak“ veivai. Jame bus konsoliduoti trys iki šiol skirtingose Vilniaus vietose veikę bendrovės terminalai, sukuriant pagrindinį logistikos centrą sostinėje.



Vystytojas	SIRIN Development
Architektai	Jolanta Stefanovič
Investicijos	~16 mln. €
Statybų pradžia	2026
Planuojama pabaiga	2027 II ketv.
Segmentas	Komercinis / logistikos ir sandėliavimo

RŪDNINKŲ KARINIS MIESTELIS (Rūdninkų karinis poligonas, Šalčininkų r.)

Didžiausias karinės infrastruktūros projektas nepriklausomos Lietuvos istorijoje, skirtas nuolatiniui Vokietijos brigados dislokavimui Lietuvoje. Projektas įgyvendinamas PPP modeliu ir suskirstytas į tris dalis, siekiant paspartinti statybas bei sumažinti projekto rizikas.



Vystytojas	LR KAM, Infrastruktūros valdymo agentūra
Rangovas	Rudina, Merko statyba
Investicijos	>1,33 mlrd. € (II etapas)
Statybų pradžia	2026 (II etapas)
Planuojama pabaiga	2028 (II etapas)
Segmentas	Karinė infrastruktūra

PERKŪNKIEMIO PROGIMNAZIJA (Pavilnionių g. 25, Vilnius, Perkūnkiemis)

Keturių aukštų mokykla bus pritaikyta apie 612 mokinių, joje bus įrengtos 22 klasės, baseinas, sporto infrastruktūra, specializuotos klasės ir bendruomenei atviros erdvės.



Vystytojas	Vilniaus miesto savivaldybė
Architektai	Andrius Ropolas
Rangovas	EIKA Construction
Investicijos	>28 mln. €
Statybų pradžia	2026 II ketv.
Planuojama pabaiga	2027 III ketv.
Segmentas	Švietimo infrastruktūra

INREAL GRUPĖ

INREAL grupė, įkurta 1994 metais, plėtoja nekilnojamojo turto projektus ir siūlo vieną plačiausių nekilnojamojo turto paslaugų spektrą Lietuvoje. Integruota struktūra leidžia mums teikti viso ciklo paslaugas – nuo rinkos analizės, projektų koncepcijų rengimo iki plėtros projektų valdymo, ilgalaikio turto ir objektų valdymo, vertinimo, tarpininkavimo, nuomos, geodezinių ir kadastrinių matavimų. Veikia 11 biurų ir atstovybių visoje šalyje.

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 geraisiais, 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 – viena didžiausių ir pirmaujančių teisės paslaugų grupių Baltijos šalyse. Grupę sudarančios advokatų kontoros veikia Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. Estijos kontora įkurta 1990 m., Latvijos – 1994 m., o Lietuvos – 2001 m. COBALT dešimt kartų pelnę geriausios metų advokatų kontoros Baltijos šalyse titulą, taip pat buvo įvertinta prestižiniais „Chambers Europe“, IFLR, „The Lawyer“ ir „Mergermarket“ apdovanojimais. Nuolat užimame aukščiausias pozicijas „Bloomberg“, „Thomson Reuters“ ir „Mergermarket“ sudaromuose įmonių susijungimų ir įsigijimų (M&A) rinkos reitinguose.

Lviso g. 21
09306, Vilnius
Tel. +370 5 250 0800
www.cobalt.legal



CITYNOW

CityNow – NT analitikos įrankius profesionalams kurianti kompanija, pasitelkianti duomenis ir dirbtinį intelektą. Pagrindiniai produktai: žemėlapis, kuriame nuo 2018 m. sukaupta virš 6 500 naujos statybos objektų duomenų Baltijos šalyse ir virš 40 000 statybų nuotraukų, fiksuojančių statybų eigą; valuations.lt – automatizuoto vertinimo įrankis vertintojams ir kredito įstaigoms; bei relo.lt – brokerių ir turto pardavėjų virtualusis asistentas.

Dainavos g. 5, Vilnius
Tel. +370 623 38911
www.citynow.org
www.valuations.lt

