



Atsakingojo skolinimo nuostatų reikalavimai: kas naujo?

2025 m. gruodžio 12 d.

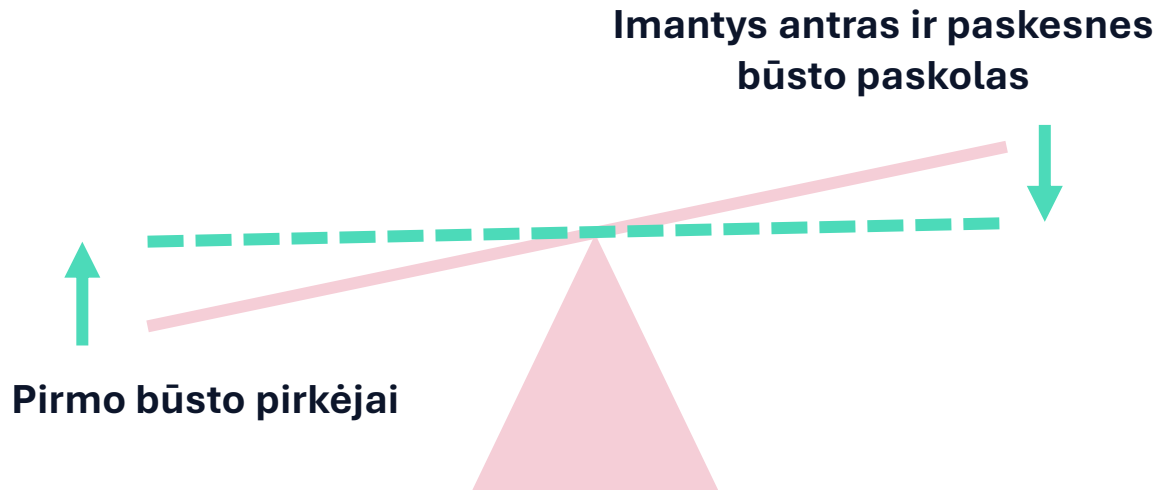
Nijolė Valinskytė

Finansinio stabilumo departamento direktorė

Atsakingojo skolinimo nuostatų (ASN) pakeitimai: galimybė užtikrinti tolygesnį ASN, kaip visumos, poveikį

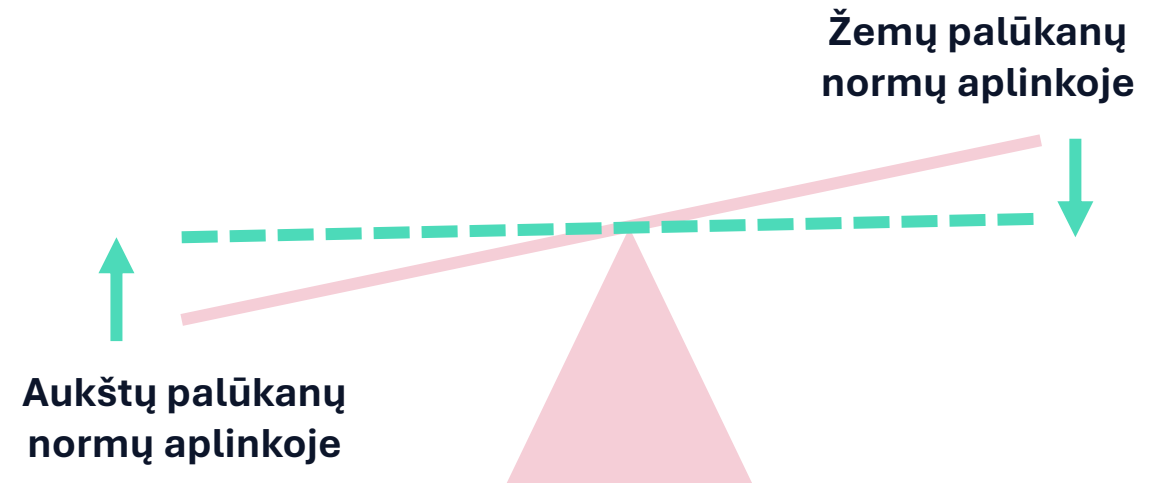
- Lietuvos banko Valdyba 2025 m. spalio 22 d. nutarimu patvirtino Atsakingojo skolinimo nuostatų pakeitimus ([pranešimas](#), [nutarimas](#)).
- Pakeitimai įsigalios 2026 m. rugpjūčio 1 d.

Pradinio įnašo reikalavimas







- Pirmo būsto pirkėjams, net gaunantiems pakankamas ir tvarias pajamas, sunku sukaupti reikiamą pradinį įnašą.
- Imančių antras ir paskesnes būsto paskolas – daugėja.

Įmokų ir pajamų santykio ribojimas



- Palūkanų normoms pakilus, prieinama paskolos suma sumažėjo.
- Vyraujant žemoms palūkanų normoms, reikalavimas buvo sąlyginai laisvas ([Lietuvos banko tyrimas, 2023](#)).

Šiuo metu galiojančios ASN priemonės ir pakeitimai

	 Dabartinės ASN priemonės	ASN priemonės po pakeitimų (nuo 2026 m. rugpjūčio 1 d.)											
Užstatu grįsta priemonė	 Minimalus pradinio įnašo reikalavimas <table border="0"> <tr> <td>pirmai būsto paskolai</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>antrai ir paskesnėms paskoloms + išimtis*</td> <td>30 %</td> </tr> </table>	pirmai būsto paskolai	15 %	antrai ir paskesnėms paskoloms + išimtis*	30 %	Minimalus pradinio įnašo reikalavimas <table border="0"> <tr> <td>paskolai pirmam būstui įsigyti</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>pirmai paskolai ne pirmam būstui įsigyti</td> <td>15 %</td> </tr> <tr> <td>antrai ir paskesnėms paskoloms + pakeista išimtis**</td> <td>30 %</td> </tr> </table>	paskolai pirmam būstui įsigyti	10 %	pirmai paskolai ne pirmam būstui įsigyti	15 %	antrai ir paskesnėms paskoloms + pakeista išimtis**	30 %	1 2
	pirmai būsto paskolai	15 %											
antrai ir paskesnėms paskoloms + išimtis*	30 %												
paskolai pirmam būstui įsigyti	10 %												
pirmai paskolai ne pirmam būstui įsigyti	15 %												
antrai ir paskesnėms paskoloms + pakeista išimtis**	30 %												
Pajamomis grįsta priemonė	 Maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis 40 %	Maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis, skaičiuojant su 6 % palūkanų norma 50 %	3										
	Maksimalus paskolų įmokų ir pajamų santykis, skaičiuojant su 5 % palūkanų norma 50 %												
	 Maksimali paskolos trukmė 30 metų	Maksimali paskolos trukmė 30 metų											

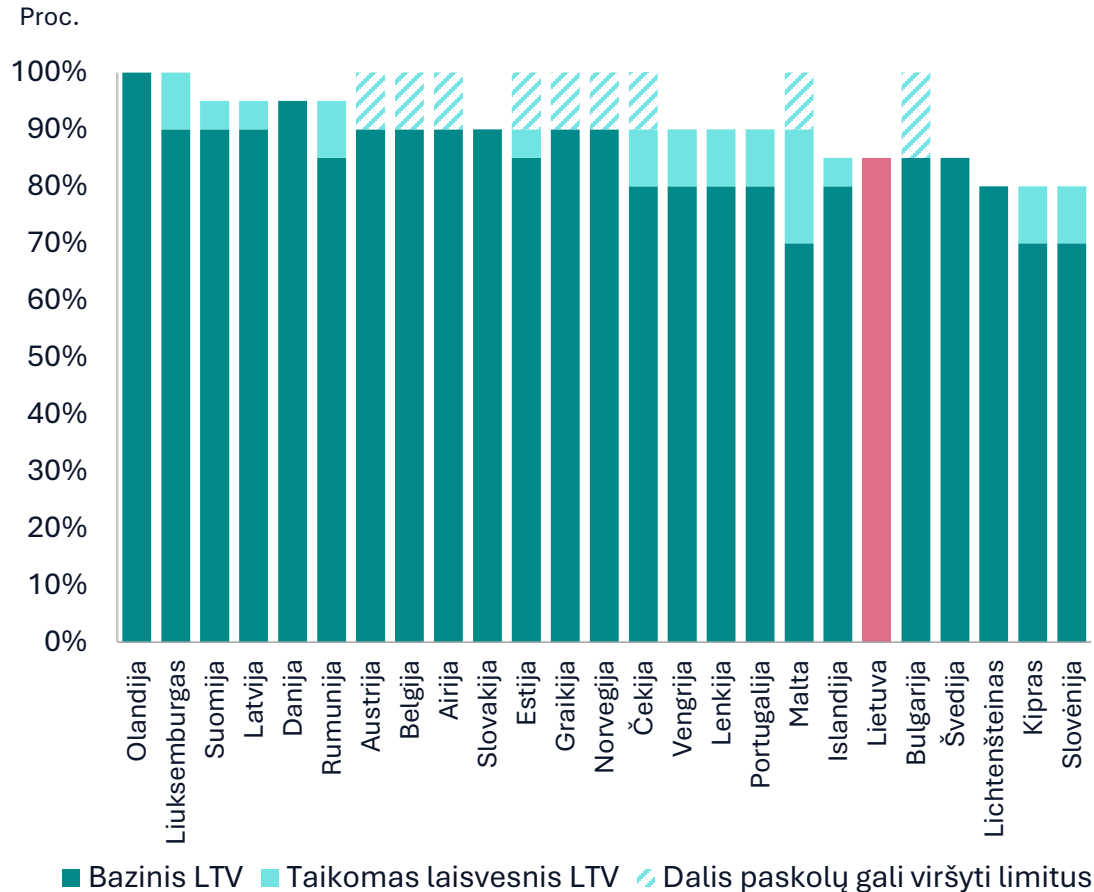
* Išimtis: pradinis įnašas gali būti mažesnis kaip 30 % (bet didesnis kaip 15 %), tais atvejais, **kai ankstesnės paskolos (paskolų) likutis sudaro mažiau nei pusę įkeisto NT vertės.**

** Išimtis: pradinis įnašas gali būti mažesnis kaip 30 % (bet didesnis kaip 15 %), tais atvejais, **kai ankstesnės paskolos (paskolų) likutis sudaro mažiau nei pusę pasiskolintos sumos (t.y. daugiau kaip pusė paskolos jau gražinta).**

Motyvacija ①

Pradinio įnašo reikalavimas labiau apriboja pirmo būsto pirkėjus

LTV (loan-to-value) reikalavimo dydis EEE šalyse



Šaltinis: ESRV.

Pastaba: EEE-Europos ekonominė erdvė (įtraukiama Norvegija ir Islandija),

Tyrimai:

- Mažesnis pradinis įnašas:
 - **didina būsto įperkamumą pirmo būsto pirkėjams**, tačiau nedaro neigiamo poveikio stabilumui, nes pirmo būsto pirkėjų rizika būna žema.
 - pirmo būsto pirkėjai gali išlaikyti **geresnę likvidumo situaciją**, turėti santaupų nenumatytiems atvejams.
- **Griežtas** pradinio įnašo reikalavimas **gali prisidėti prie socioekonominės būstą perkančiųjų padėties prastėjimo**.

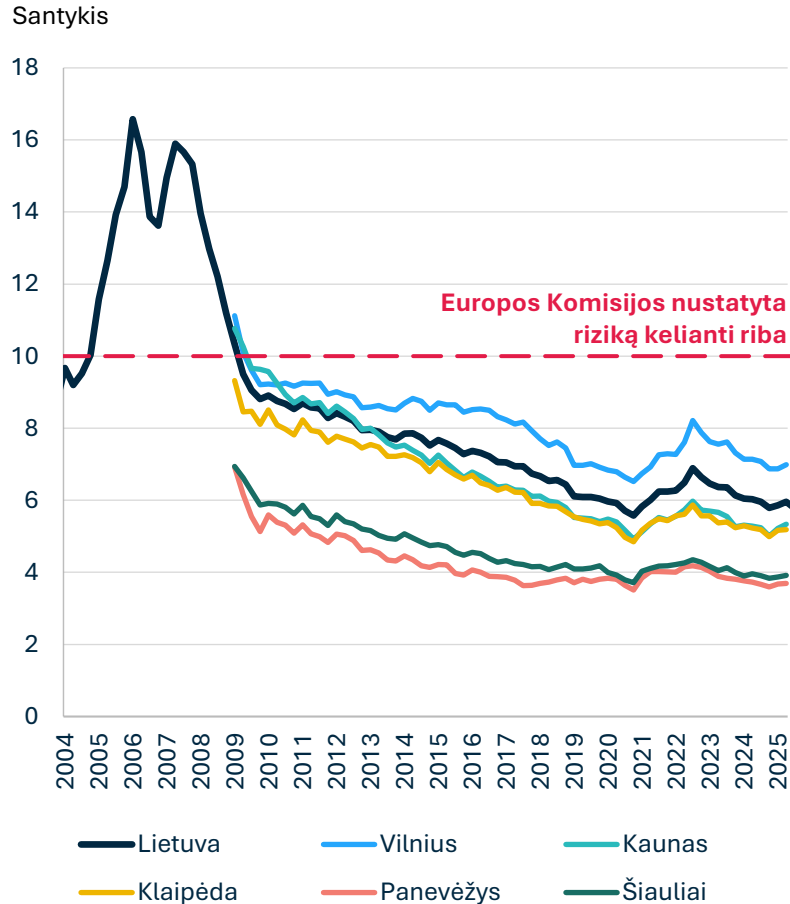
Tarptautinė praktika:

- 10 proc. pradinio įnašo reikalavimas – dažniausiai pasitaikantis tarptautinėje praktikoje.
- Nemažai šalių turi laisvesnį reikalavimą pirmo būsto pirkėjams.

Motyvacija ①

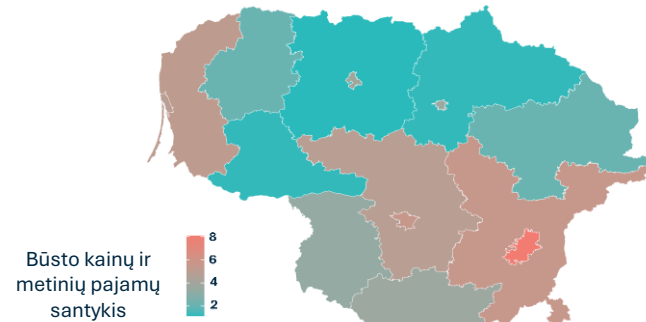
Kai kuriems namų ūkiams taupymas pradiniam įnašui gali užtrukti ir 10 metų

Būsto kainų ir metinių pajamų santykis



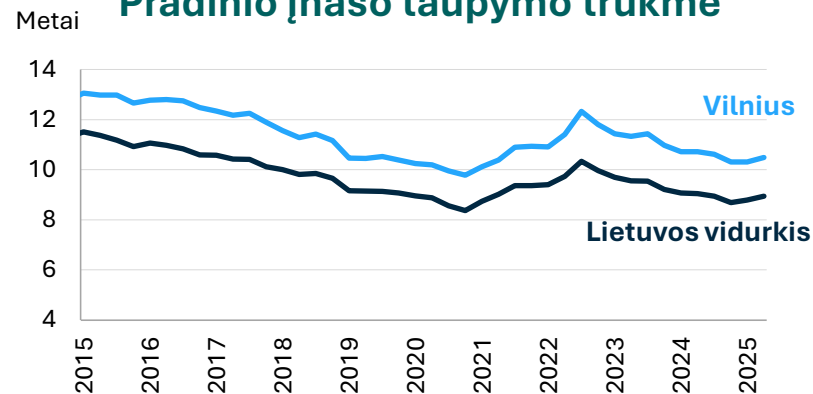
Šaltiniai: UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis neto darbo užmokestis, 50 kv. m būstas.

Būsto kainų ir metinių pajamų santykis Lietuvoje, 2025 m.



Šaltiniai: Registrų centras, VDA.
Pastaba: skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis neto darbo užmokestis, 50 kv. m būstas.

Pradinio įnašo taupymo trukmė



Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastaba: vidutinė 50 kv. m būsto kaina. VDU – vidutinis darbo užmokestis. Taupymo norma – 10 proc.

- **Mažesnes pajamas uždirbantiems** ir dėl nuomos išlaidų mažesnę pajamų dalį taupymui galintiems skirti namų ūkiams sukaupti pradinį įnašą yra sudėtinga.
- **Daugėjant 1 asmens namų ūkių**, taupymas pradiniam įnašui tampa reikšmingesne kliūtimi įžengti į būsto rinką.
- Daugiau būstų įsigijama su paskola nei anksčiau.

Kas bus laikomi pirmojo būsto pirkėjais, kuriems pradinis įnašas gali būti 10 %?

Pirmo būsto pirkėjais laikomi tie kredito gavėjai, kurie:

- sudaro kredito sutartį **dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo ar statymo**
- IR**
- paraiškos dėl kredito suteikimo pateikimo dieną (nei vienas iš bendraskolių, jeigu kreipiasi dėl kredito bendraskoliai) **neturi ir per pastaruosius 5 metus** iki paraiškos ar kito dokumento dėl kredito suteikimo pateikimo dienos **nėra turėjęs nuosavybės teisę jam priklausančio nekilnojamojo turto.**

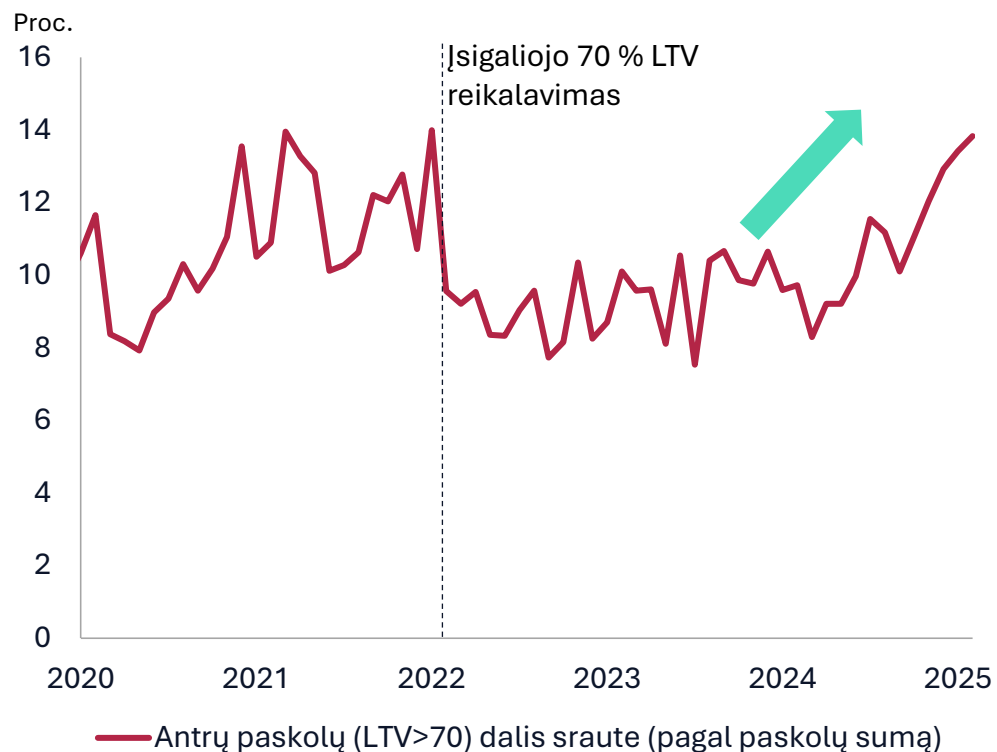
Tikslinė priemonė – daugiau galimybių būtent pirmo būsto pirkėjams.

Pirmo būsto pirkėjams, kurie yra apriboti pradinio įnašo reikalavimo, tačiau turi pakankamas tvarias pajamas, 1/3 galės sutrumpėti pradinio įnašo kaupimo laikas.

Tiems kredito gavėjams, kurie siekia pirmos paskolos, bet ne pirmam būstui – ir toliau bus taikomas 15 proc. minimalaus pradinio įnašo reikalavimas.

Sparčiai augantys antrų paskolų srautai rodo dabartinės išimties nepakankamą efektyvumą

Antrų ir paskesnių būsto paskolų dalis paskolų sraute



Šaltinis: Lietuvos bankas.

- 2022 m. antroms ir paskesnėms būsto paskoloms įvesta:
 - Griežtesnis – 30 % – pradinio įnašo reikalavimas;
 - išimtis, sudaranti galimybes pakartotinai skolintis būstui įsigyti su mažesniu už 30 % (bet didesniu kaip 15 %), tais atvejais, **kai ankstesnės paskolos (paskolų) likutis sudaro mažiau nei pusę įkeisto NT vertės.**
- Išimtis suteikė lankstumo tais atvejais, kai jau turima paskola paimta seniai.
- Būsto kainoms per pastaruosius metus išaugus neįprastai smarkiai, išimtimi pasinaudoti ir antrą būsto paskolą paimti su mažesniu pradinio įnašu skolininkai galėjo ir po 2–3 metų. **Priemonė nukrypo nuo savo pirminio tikslo → išimtis turėtų mažiau priklausyti nuo užstato vertės.**

Kaip veiks nauja LTV išimtis antroms ir paskesnėms būsto paskoloms?

Pradinio įnašo išimtimi antroms ir paskesnėms paskoloms gali pasinaudoti:

Tais atvejais, kai kiekvienos kredito gavėjo sudarytos kredito sutarties, pagal kurią kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka, **likusi gražinti kredito suma yra mažesnė nei 50 proc. bendros kredito sumos, išmokėtos pagal kredito sutartį.**

Pakoreguota išimtis bus taiklesnė – ja pasinaudoti bus galima tik kai reikšminga dalis ankstesnių paskolų yra gražinta.

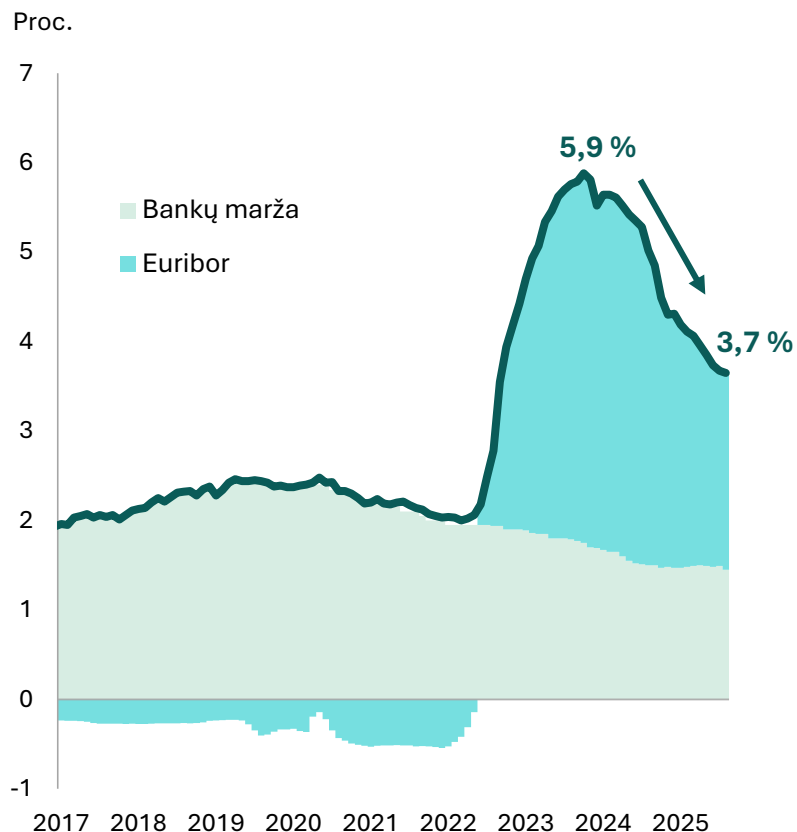
Mažės rizikingesnių būsto įsigijimų su paskola investicijai skaičius.

Būstai, kurių neįsigys imantieji antrą ar paskesnę būsto paskolą, taps prieinamesni pirmą būstą įsigyjantiems asmenims.

Motyvacija 3

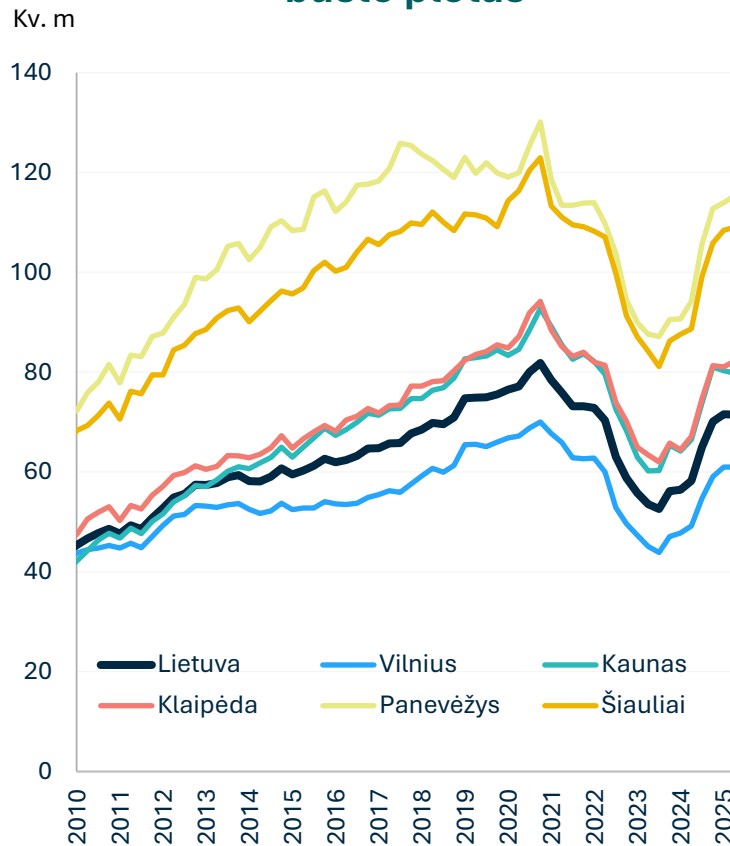
Palūkanų normoms išaugus, maksimali galima paskola sumažėjo trečdaliu, sumažėjo skolinimosi aktyvumas

Vidutinė naujų būsto paskolų palūkanų norma



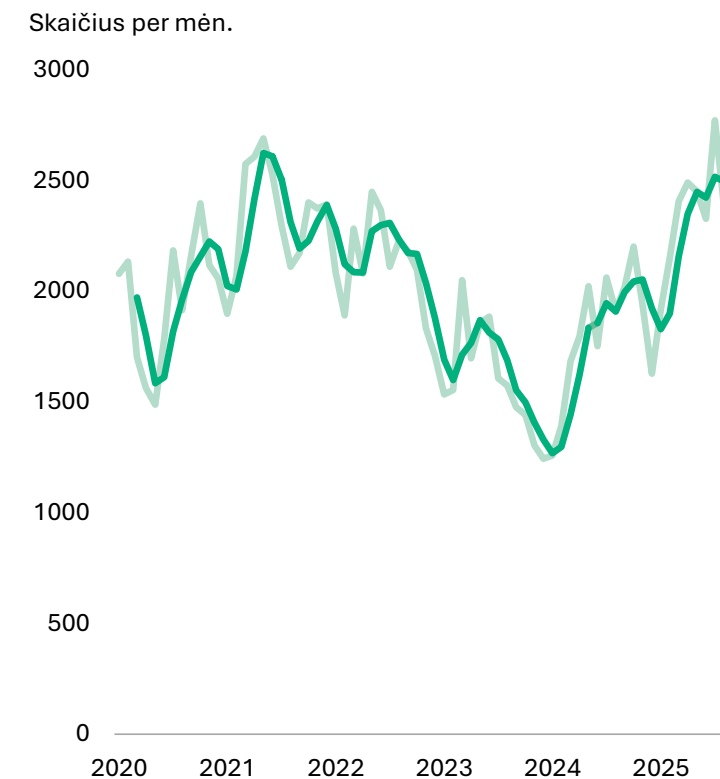
Šaltinis: Lietuvos bankas.
Pastaba: 3 mėn. slankusis vidurkis.

Su paskola įperkamas būsto plotas



Šaltiniai: Ober-Haus, VDA ir Lietuvos banko skaičiavimai.
Pastabos: Skaičiavimams naudojamas vieno asmens vidutinis darbo užmokestis. Skaičiavimams visais laikotarpiais taikomi nuo 2015 m. galiojantys ASN.

Naujų būsto paskolų skaičius

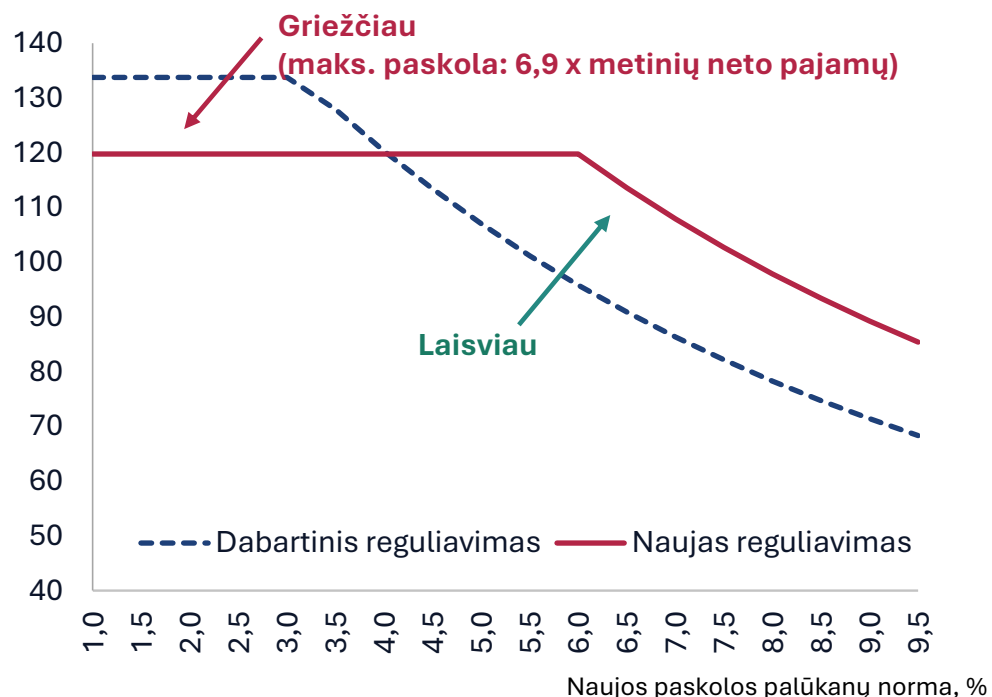


Šaltinis: Lietuvos bankas (PRDB).
Pastaba: tamsesnė kreivė – 3 mėn. slankusis vidurkis.

Atnaujintas paskolų įmokų ir pajamų santykio reikalavimas – tolygesnis poveikis keičiantis palūkanų normai

Maksimalios būsto paskolos sąryšis su paskolos palūkanų norma

Maksimali būsto paskola pagal pajamomis grįstus reikalavimus, tūkst. Eur



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Pastaba: daroma prielaida, kad asmens mėnesinės pajamos yra lygios VDU (1436 Eur, atskaičius mokesčius).

- Šiuo metu taikomas dvejopas paskolų įmokų ir pajamų reikalavimas:
 - 40 proc., skaičiuojant su faktine palūkanų norma
 - 50 proc., skaičiuojant su ne mažesne nei 5 proc. palūkanų norma.
- Tačiau siekiant užtikrinti tolygesnį reikalavimų poveikį, pereita prie vieno reikalavimo – **50 proc. santykio, skaičiuojant su didesne, 6 proc., palūkanų norma.**

Maksimali paskolos suma mažiau priklausys nuo palūkanų normų svyravimų.

Didės būsto paskolų turinčių namų ūkių atsparumas palūkanų normų svyravimams.

ASN pakeitimai įsigalioja nuo 2026 m. rugpjūčio 1 d.

- Iki pakeitimų įsigaliojimo datos (iki 2026-07-31) pradėti būsto kredito suteikimo procesai – turės būti baigiami pagal iki pakeitimų galiojusius ASN reikalavimus.
- Papildomai, siekiant atliepti vartotojų esančių būsto įsigijimo procese lūkesčius, nustatytas pereinamasis laikotarpis sandoriams užbaigti pagal iki ASN pakeitimų įsigaliojimo dienos galiojusius ASN tais atvejais, kai kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas **nekilnojamojo turto, dėl kurio preliminarioji pirkimo-pardavimo sutartis buvo sudaryta iki 2025 m. gruodžio 31 d.**, hipoteka.



Suteiks lankstumo kredito davėjams pasiruošti ASN pakeitimams.

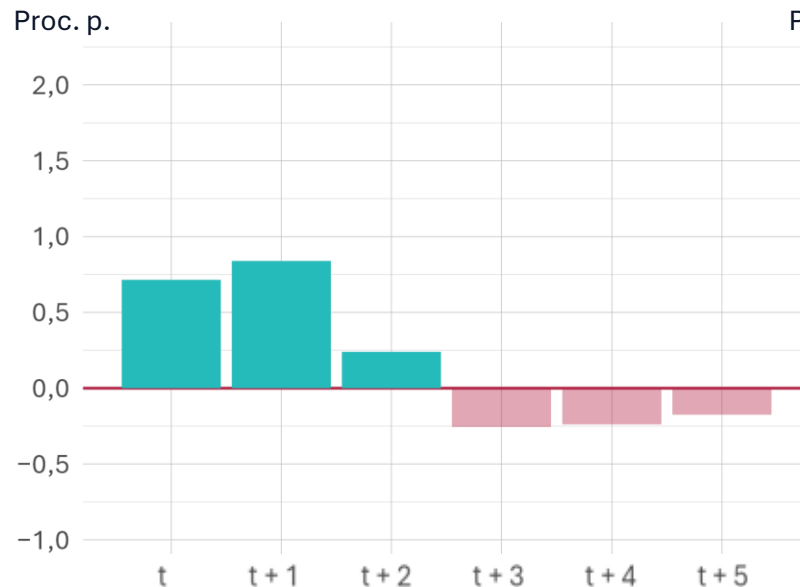


Kredito gavėjams – leis užbaigti pradėtus būsto kredito procesus pagal dabartinius ASN reikalavimus.

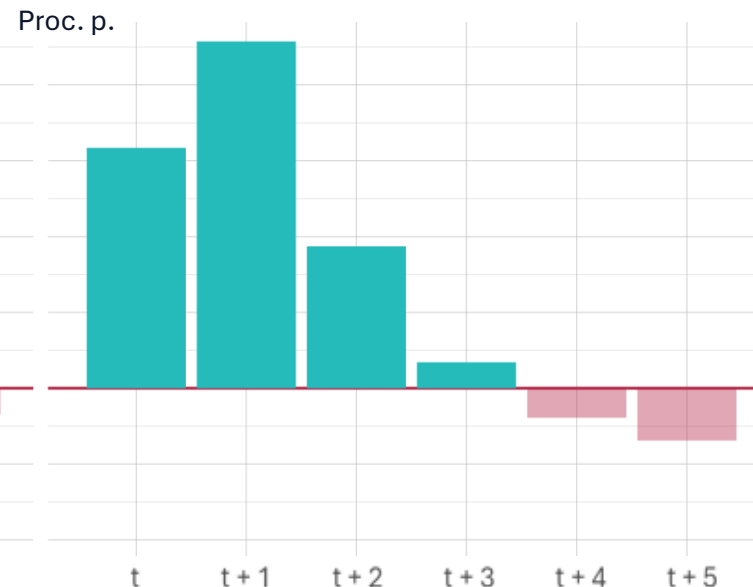
Ekonometrinis vertinimas rodo, kad ASN pokyčių bendra įtaka kredito portfeliui ir būsto kainoms ribota, per pirmus 3 metus metiniai augimai gali būti kiek spartesni

Prieaugiai prie būsto kainų indekso ir būsto kredito portfelio metinių augimų įvedus siūlomus ASN pakeitimus

Būsto kainų indekso (VDA) metinio augimo prieaugis



Būsto kredito portfelio metinio augimo prieaugis



Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastabos: poveikis būsto kainoms ir būsto kredito portfeliui įvertinamas FAVAR ekonometrinio modeliu. Prieaugiai įvertinti nuo bazinio scenarijaus, kuris atspindi ekonomikos raidą galiojant dabartiniams ASN reikalavimams.

Prielaidos:

- **Trumpuoju laikotarpiu:** dėl LTV reikalavimo švelninimo dalis gyventojų greičiau sukaupia reikiamą užstatą, todėl laikinai padidėja naujų būsto paskolų apimtys.
- **Vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu:** būsto pasiūla prisitaiko pagal istorinį Lietuvos tempą.

Rezultatai:

- Per pirmus 3 metus būsto kainų ir paskolų portfelio metinis augimas būtų **atitinkamai iki 0,8 ir 2,3 proc. p. spartesnis** nei baziniu scenarijumi. **Nuo 2028 m. augimo tempai stabilizuotųsi.**
- Bendras efektas per 3 metų laikotarpį ASN pakeitimų scenarijaus atveju: **būsto kainos** augtų **1,6 proc.**, o **būsto paskolų portfelis – 4 proc. daugiau** nei pagal bazinį scenarijų.

Naudingos nuorodos

- Atsakingojo skolinimo nuostatų aktuali redakcija: <https://e-seimas.lrs.lt/portala/legalAct/lt/TAD/TAIS.405879/asr>
- Priemonių Lietuvos banko interneto svetainėje aprašymai: <https://www.lb.lt/lt/finansinio-stabilumo-uztikrinimo-priemones#ex-1-1>
- Dažniausiai užduodami klausimai apie būsto paskolas: <https://www.lb.lt/lt/busto-paskolos>
- Būsto paskolos alternatyvų skaičiuoklė: <https://www.lb.lt/busto-paskolos-skaiciuokle>

- Pranešimas spaudai apie ASN pokyčius: <https://www.lb.lt/lt/naujienos/atnaujinti-atsakingojo-skolinimo-nuostatai-daugiau-galimybiu-perkantiesiems-pirma-busta-grieztesni-reikalavimai-imantiems-antra-ar-pasokesne-busto-paskola>
- Komentarai apie pakeitimų poveikio vertinimą: https://www.lb.lt/uploads/documents/files/Aktualus%20komentaras_ASN_20250812.pdf



Ačiū
