**„Citus“ ekspertai: didmiesčių būsto rinkas įkalino mažėjantis įperkamumas, nors kainos neaugo**

*2023 m. spalio 02 d.*

**Išankstiniais „Citus“ analitikų duomenimis, trečią ketvirtį trijų didžiausių Lietuvos miestų pirminės būsto rinkos užbaigė su pavyzdiniu stabilumu. Vilniuje ir Kaune rugsėjo rezultatas apie 5 proc. nukrypo nuo metinio vidurkio, o Klaipėdoje – nuo ankstesnio mėnesio; tiesa, metinį vidurkį pralenkė beveik trečdaliu. Istoriškai, rugsėjis būdavo permainingas – kai kuriais metais fiksuotas didesnis aktyvumas nei vasarą, nors kiek dažniau mokslo metų pradžia būdavo mažiau aktyvi nei visi metai.**

„Vilniuje, didžiausioje rinkoje bangavimas – mažesnis ir, nors rugsėjį šiek tiek pritrūko iki metinio vidurkio, rinka nemažėja ir rezultatas nuo sausio laikosi virš 200 mėnesinių sandorių atžymos. Tai yra išties neblogas rezultatas, atsižvelgiant į aplinkybes. Mažesnėse Kauno ir Klaipėdos rinkose kontrastai – didesni, tačiau praėjęs mėnuo abiejuose miestuose buvo geresnis nei metinis vidurkis“, – apibendrina „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

**Vilniuje mažėja pasiūla, tačiau pardavimai ir kainos – stabilūs**

Per rugsėjį sostinėje sudaryti 209 sandoriai dėl naujų būstų (butų ir kotedžų) įsigijimo. Rugpjūtį jų fiksuota kiek daugiau – 239. Per ketvirtį sandorių skaičius sudarė 668 – panašiai, kiek ir per ankstesnį trijų mėnesių laikotarpį (675) ir net 74 proc. daugiau nei per tą patį laikotarpį pernai (385). Nuo metų pradžios Vilniuje susitarta dėl 1 992 butų ir kotedžų; pernai per 9 mėn. – 2 120 (6 proc. daugiau). Beveik identiški yra ir šių bei praėjusių metų mėnesiniai vidurkiai: šiemet kol kas per mėnesį realizuojama 221,3 būsto per mėnesį, pernai per visus metus – 221,9.

Pasiūla Vilniuje taip pat pildosi lėčiau nei vyksta pardavimai: ji mažėja trečią mėnesį iš eilės ir pirmą kartą šiemet yra mažesnė nei metų pradžioje. Rugsėjo gale joje buvo 4 023 nauji butai ir kotedžai, o metai prasidėjo su 4 063, taigi, per 9 mėn. pasiūla sumažėjo beveik 1 proc. Lyginant su didžiausiu „sandėliu“ antrojo ketvirčio pabaigoje, šis skaičius susitraukė 9 proc.

Tiesa, per rugsėjį Vilniuje pardavimai pradėti dviejuose naujuose projektuose su 186 butais. Per ketvirtį pasiūlai pateikti 429 būstai keturiuose naujuose projektuose ir penkiuose anksčiau pradėtų projektų etapuose.

„Esant dabartinei paklausai, nesipučia ir sandėlis. Plėtotojai planuoja labiau rezervuotai ir atsargiau, todėl projektus skaido smulkesniais etapais. Tai sumažina riziką sumažinti „sandėlio“ apyvartumą, bet kainuoja papildomai: ilgiau įsisavinamas sklypas, ilgesnis plėtros terminas, todėl išauga kaštai ir savikaina“, – skaičiuoja Š. Tarutis.

Pasak jo, dėl šios priežasties nematome ir būsto kainų mažėjimo. Rugsėjį vidutinė pasiūloje esančių butų kaina pasiekė 3 324 Eur/kv. m ir buvo 0,7 proc. didesnė nei rugpjūtį (3 298 Eur/kv. m), 2,4 proc. didesnė nei prieš ketvirtį ir 0,94 proc. didesnė nei metų pradžioje (3 293 Eur/kv. m).

Rugsėjį Vilniuje „Citus“ valdomuose projektuose parduoti 7 butai, o per 9 mėn. sudaryti 99 sandoriai. Įmonės pasiūloje šiuo metu yra 118 butų projektuose „Miško ardai by CITUS“, „Kaip Niujorke by CITUS“ ir „Visi savi by CITUS“. Šiame projekte pardavimui likusios 6 komercinės patalpos.

Praėjusį mėnesį „Citus“ pristatė atnaujinamą „boutique“ segmento verslo centro projektą Žvėryne, Sėlių g.; netrukus bus pristatytas projektas Kareivių g. „Mūnai by CITUS“.

**Kaune – 8,3 proc. kainų augimas nuo metų pradžios**

Kaune praėjusį mėnesį sudaryti 58 sandoriai – vos vienu mažiau nei rugpjūtį (59). Per visą trečiąjį ketvirtį – 156 arba 16 proc. daugiau nei ankstesnį ketvirtį ir 17 proc. mažiau nei prieš metus. Per devynis šių metų mėnesius laikinojoje sostinėje šeimininkus rado jau 494 nauji būstai; tiesa pernai per 3 ketv. tokių buvo 806. Vidutinis pardavimų greitis šiemet sudaro 55 būstus per mėnesį.

Lyginant su rugpjūčiu Kaune paaugo ir pasiūla: rugsėjo gale ji sudarė 1 154, mėnesiu anksčiau – 950. Nuo atžymos metų pradžioje (1 102) „sandėlis“ šiame mieste paaugo 4,7 proc.

Vidutinė pasiūlos butų kaina per mėnesį beveik nepasikeitė: rugsėjį ji fiksuota ties 2 731 Eur/kv. m riba, rugpjūtį – 2 734 Eur/kv. m. Per ketvirtį kainos nuo 2 660 Eur/kv. m birželio pab. ūgtelėjo 2,7 proc., o nuo metų pradžios – kiek žymiau: sausio pradžioje būstas vidutiniškai buvo siūlomas už 2 522 Eur/kv. m, taigi kaina didėjo apie 8,3 proc.

„Citus“ valdomame „Radio City by CITUS“ projekte rugsėjį sudaryti 3 sandoriai, per visus šiuos metus – 43. Dar 4 sandoriai dėl apartamentų įsigijimo projekte „Nemunas by CITUS“ praėjusį mėn. sudaryti Druskininkuose, kur per 9 mėnesius sudaryta 30 sandorių. Kaune įmonės valdomuose projektuose pasiūla sudaro 21 turtinis vienetas, Druskininkuose – 85.

Visuose „Citus“ valdomuose projektuose per praėjusį mėnesį fiksuota 14 pardavimų, per tris ketvirčius – 172.

Neseniai Kaune baigtas „Radio City by CITUS“ projekto pirmasis etapas ir ruošiamasi antrojo etapo priešprojektinių sprendinių viešinimui.

**Klaipėda – atsargus būsimo rinkos atsigavimo pranašas?**

Klaipėdoje rugsėjį fiksuoti 32 pardavimai, rugpjūtį jų buvo 34. Per tris mėnesius sudaryti 86 sandoriai. Tai yra 56 proc. daugiau nei per ankstesnį laikotarpį (55) ir ketvirčiu daugiau nei per tą patį laikotarpį pernai (69). Bendras šių metų rezultatas uostamiestyje – 225 sandoriai; pernai jų buvo 250. Tiesa, mėnesinis vidurkis (25) šiais metais beveik idealiai sutampa su visų praėjusių metų vidurkiu.

Pasiūla trečiajame pagal dydį mieste Lietuvoje auga greičiausiai iš visų trijų didmiesčių: rugsėjį ją sudarė 484 būstai – daugiau nei rugpjūtį (422) ir net 23,8 proc. daugiau nei metų pradžioje (341). Tiesa, lyginant su praėjusio ketvirčio pabaiga, kai „sandėlyje“ buvo didžiausias skaičius – 514 būstų, pasiūla sumažėjo.

Nors ir lėčiau nei Kaune, tačiau kainos Klaipėdoje taip pat paaugo. Rugsėjį vidutinė pasiūloje esančių butų kaina buvo 2 109 Eur/kv. m, mėnesiu anksčiau – 2 090 Eur/kv. m, prieš tris mėnesius – 2 080, o nuo metų pradžios, kai sudarė 1 985 Eur/kv. m, ūgtelėjo 5,3 proc.

„Klaipėdos pirminė būsto rinka – nežymiai, bet šiek tiek gyvybingesnė nei Vilniuje ar Kaune. Vidutinis šių metų mėnesio aktyvumas rodo, kad rezultatas jau yra šiek tiek geresnis nei pernykštis, o iki metų galo gali dar šiek tiek pagerėti. Vilniuje vidutinė paklausa taip pat yra beveik identiška pernykštei, todėl atsigavimas ir čia turėtų ateiti pagerėjus įperkamumui, o Kaune to laukti, tikėtina, reikės šiek tiek ilgiau“, – sako „Citus“ investicijų ir analizės vadovas.

**Kodėl negerėja įperkamumas ir ko laukti artimiausiu metu**

Pastaruoju metu garsiausiai kalbama apie prastėjantį būsto įperkamumą. Vilniuje kainos nuo praėjusių metų rugpjūčio paaugo vos 1 proc., darbo užmokestis per metus stiebėsi apie 12 proc.

„Pastaruoju metu įperkamumui būsto kainos įtakos beveik neturėjo. Tačiau reikšmingai pasikeitė kita dedamoji – išaugo Euribor. Iš kitos pusės, daugelyje šalių bankai šį augimą bent iš dalies kompensavo mažindami savo maržas, o Lietuvoje, dėl per mažos konkurencijos, tai nevyksta, todėl būsto paskolos mūsų šalyje – vienos brangiausių. Tai paveikė ir būsto įperkamumą, o paties būsto kainų mažinti nėra, iš ko, todėl rinka yra atvėsusi“, – vertina „Citus“ ekspertas.

Visgi, jo įsitikinimu, šiuo metu rinkoje realizuojamas tik minimalus paklausos poreikis: būstus perka tik tie, kuriems Euribor poveikis didesnės įtakos nepadarė (pvz., perkama be paskolos). Tuo tarpu gyventojų skaičius Vilniuje auga, būsto poreikis niekur nedingo, todėl nepatenkintas poreikis akumuliuojasi.

Taip pat, lėtai pildantis pasiūlai ir esant neaukštai paklausai, būsto asortimente mažėja nepabaigto būsto, kurį įsigijus sudaryti notarinius sandorius bus galima po 6–18 mėn., dalis. Todėl užsiveria tam tikras galimybių langas fiksuoti šiandienines būsto kainas ir „pralaukti“ aukščiausią Euribor bei brangiausių paskolų laikotarpį.

„Prognozuojama, kad kitais metais, suvaldžius ir infliaciją, Europos centrinis bankas, siekdamas išvengti recesijos, ims mažinti Euribor palūkanas. Tada būsto paskolos taps labiau prieinamos ir būsto paklausa atsigaus. Tačiau plėtotojai nepuls – o ir nespės – beatodairiškai didinti pasiūlos, tad jos gali pritrūkti ir tai atsilieps būsto kainoms, kurioms spaudimą, be kitų faktorių, sudarys ir augantis darbo užmokestis, didinantis savikainą“, – sako Š. Tarutis.

Trumpuoju laikotarpiu, pasak eksperto, dėl išorinių būsto rinkos veiksnių, įperkamumas svyruos, tačiau ilguoju laikotarpiu jis linkęs prastėti – ypač, dėl augančios savikainos ir būsto kainų.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos ir prekės ženklo vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)