**„Citus“ ekspertai: Vilniuje paklausos kreivė vėl pasuko aukštyn, metinis kainų augimas visuose didmiesčiuose – dviženklis**

*2025 m. birželio 2 d.*

**Sostinėje gegužę, išankstiniais kūrybiškų NT projektų ir vietokūros kompanijos „Citus“ analitikų duomenimis, sudaryti 503 sandoriai dėl naujų būstų (butų, kotedžų, loftų) įsigijimo\*. Tai yra 18 proc. daugiau nei sandorių pirminėje rinkoje buvo fiksuota balandį (427), taigi, rinkos aktyvumo kreivė vėl pakrypo aukštyn. Gegužės mėnesį prieš metus buvo sudaryta dvigubai mažiau sandorių – 246.**

„Praėjusį mėnesį Vilniuje kiek aktyvesni buvo ekonominės klasės būsto pirkėjai – jie nupirko 57 proc. visų per mėnesį realizuotų būstų (vidutinės klasės būstų nupirkta 36 proc.; prestižinės – 8 proc.). Dėl to, atitinkamai, šiek tiek sumažėjo šios klasės būstų pasiūla, apie kurios mažėjimo riziką pastaruoju metu daug kalbama“, – sako „Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė.

Ir, jos teigimu, būtent gegužę naujos pasiūlos sostinės pirminėje rinkoje buvo gerokai mažiau nei įprasta: per mėnesį į pasiūlą patiekta vos 140 butų, nors naujos pasiūlos mėnesinis vidurkis per keturis pirmuosius šių metų mėnesius siekė net 716, o pernai – 324 būstus.

Šiuo metu Vilniuje pirkėjai gali rinktis iš 5 782 naujų būstų, kurių 51 proc. sudaro ekonominės, 36 – vidutinės ir 13 – prestižinės klasės būstai. Per metus naujų būstų „sandėlis“ sostinėje padidėjo 4,5 proc., tačiau per mėnesį nuo 6 060 vnt. sumažėjo 4,6 proc.

Dėl pirkėjų aktyvumo, pasiūloje esančių būstų vidutinių kainų augimas taip pat išlaiko gan spartų tempą: per mėnesį jos paaugo 1,97 proc. ir pasiekė 3 771 Eur/kv. m, nuo metų pradžios augimas jau sudaro 8,63 proc., o per metus – 13,02 proc.

Kauno ir Klaipėdos pirminėse rinkose gegužė buvo ramesnė nei balandis: laikinojoje sostinėje „užderėjo“ 68 sandoriai (balandį – 109), uostamiestyje – 16 (balandį – 35), nors šie metai vis tiek lieka reikšmingai rezultatyvesni nei praėję. Kaune gegužę pernai paklausa sudarė 50, o Klaipėdoje – 9 būstus.

Kaune būstų asortimentas išaugo 100 vnt. ir dabar jį sudaro 1 106 vnt., o per metus jis padidėjo 14,6 proc. Tačiau, pasak „Citus“ analizės skyriaus vadovės, jis vis dar yra santykinai mažas, dėl to ir rinkos dinamika antrajame pagal dydį Lietuvos mieste – lėtesnė. Tiesa, Kaune ypač didelę dalį – net 22 proc. – sudaro prestižinės klasės būstų pasiūla, todėl, tikėtina, formuojasi vidutinės klasės būstų (24 proc.) trūkumas.

Kainų augimas čia taip pat išlieka gan spartus: gegužę jos sudarė 2 972 Eur/kv. m ir per mėnesį padidėjo 2,89 proc., o per metus – 13,42 proc.

Klaipėdoje gegužę naujų būstų pardavimų nepradėta, todėl būstų asortimentas susitraukė 2,3 proc. iki 558 vnt. Nors nuo metų pradžios „Citus“ analitikai fiksuoja 14 proc. pasiūlos augimą, vertinant visus metus, pasirinkimas pirkėjams sumažėjo tais pačiais 2,3 proc.

Pirminės rinkos pasiūloje esančių būstų vidutinėse kainose vis dar stipriai jaučiamas prieš kelis mėnesius ypač prabangios naujos pasiūlos suformuotas poveikis – gegužės gale kvadratinio metro būsto kaina siekė 3 223 Eur, o per mėnesį dar kilstelėjo 0,43 proc.

Pati įmonė „Citus“ visoje Lietuvoje per gegužę sudarė 41 sandorį. Sėkmingiausią rezultatą fiksavo Druskininkuose baigiamas apartamentų kompleksas |Nemunas by CITUS“, kuriame parduota net 16 apartamentų. Vilniuje, projektuose „Mūnai by CITUS“, „Kaip Niujorke by CITUS“, „Ežero takais by CITUS“ ir „Senamiesčio link by CITUS“ šeimininkų sulaukė dar 25 butai.

„Citus“ asortimentą šiuo metu sudaro 162 butai sostinėje, 133 apartamentai Druskininkuose ir 10 apartamentų Neringoje, projekte „Nidos bangos by CITUS“.

**Būsto įperkamumo pokyčiai pirmą ketvirtį**

„Būsto kainų augimą kol kas šiek tiek amortizuoja Euribor mažėjimas, kuris tęsiasi jau kurį laiką ir tai yra gera žinia. Taip pat „Revolut“ banko atėjimas į būsto paskolų rinką, nors kol kas aktyvių veiksmų dar nesimato, galėtų teigiamai paveikti pirkėjų galimybes skolintis ir įpirkti būstą“, – teigia E. Savostė.

Visgi, pirmą ketvirtį, „Citus“ analitikų duomenimis\*\*, būsto įperkamumo rodiklis CITHAI Vilniuje ir Klaipėdoje šiek tiek sumažėjo: vienas žmogus, uždirbantis vidutinį darbo užmokestį ir su paskola perkantis būstą (CITHAI I), Vilniuje pirmą ketvirtį galėjo įpirkti 36,62 kv. m, o Klaipėdoje – 43,26 kv. m, net ir eliminavus statistinį kainų šuolį vasarį. Pora perkanti būstą (CITHAI II) tomis pačiomis aplinkybėmis, Vilniuje įpirktų 69,57 kv. m, Klaipėdoje – 82,19 kv. m.

Šie rodikliai, atitinkamai, buvo 0,53 ir 0,99 proc. mažesni nei 2024 m. ketvirtą ketvirtį, bet 20,08 ir 18,43 proc. daugiau nei metais anksčiau.

Bet „Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė rekomenduoja situacijos nedramatizuoti.

„Iš vienos pusės, gruodį, skaičiuojant praėjusių metų paskutinius ketvirtinius CITHAI indeksus, buvo matomas ryškus darbo užmokesčio augimas, dėl metų gale išmokėtų premijų, dividendų ir panašiai, o Euribor toliau mažėjo, todėl ateinantiems ketvirčiams, vertinant išliekantį darbo užmokesčio augimą, net ir sparčiau augant būsto kainoms, įperkamumas turėtų po truputį gerėti“, – prognozuoja ekspertė.

Kaune, tuo tarpu, toliau buvo stebimas įperkamumo gerėjimas: CITHAI I indeksas siekė 39,62 kv. m, o CITHAI II – 75,28 kv. m. Tai buvo 0,94 proc. daugiau nei ankstesnį ketvirtį ir 17,78 proc. daugiau nei ketvirtį prieš metus.

Šiuo metu būsto pirkėjams aktualiausios 6 mėn. trukmės Euribor palūkanos siekia 2,069 proc., o, dėl toliau prognozuojamo Europos centrinio banko palūkanų mažinimo kurso, metų gale turėtų pasiekti 1,5 proc.

*\*„Citus“ analitikai, vertindami pirminės būsto rinkos paklausą, skaičiuoja preliminarius sandorius dėl butų ir kotedžų įsigijimo. Kotedžai į šį skaičių įtraukiami todėl, kad, formaliai, dauguma kotedžų yra priskirtini butams ir jie yra aktualūs būsto pirkėjams. Taip pat iš einamojo mėnesio rezultato nėra eliminuojami rinkos preliminariųjų sutarčių nutraukimai, kurie, paprastai, būna susiję su anksčiau sudarytais sandoriais, todėl neparodo einamojo mėnesio paklausos. Kartais pardavimų rezultatas išauga dėl vienu metu suvestų ankstesnių mėnesių pardavimų, todėl konkretų mėnesį fiksuojami išaugę, tačiau didesni „sukritimai“ būna užfiksuojami, o duomenys yra nuolat atnaujinami, todėl ilgesniu laikotarpiu neatitikimai išsilygina.*

*\*\*Darbo užmokesčio statistika, pateikiama valstybės institucijų ir turinti įtakos „Citus“ analitikų skaičiuojamo įperkamumo indekso CITHAI rodikliams, viešinama su vėlavimu.*

**Daugiau informacijos:**

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