**„Citus“ ekspertai: nuosekliai augant įperkamumui didėja ir paklausa, ir perkamo būsto plotas**

*2025 m. rugsėjo 1 d.*

**Gražiais orais nelepinusi šių metų vasara ir atostogų sezonas neturėjo ryškesnės įtakos būsto paklausai pirminėse trijų didžiausių Lietuvos miestų rinkose, rodo išankstiniai NT plėtros kompanijos „Citus“ analitikų duomenys. Vilniuje rugpjūčio mėnesį sudaryta 521, Kaune – 72, o Klaipėdoje – 80 sandorių dėl naujų būstų (butų, kotedžų, loftų) įsigijimo\*. Palyginimui, šių metų mėnesinis sandorių vidurkis kiekviename iš miestų buvo, atitinkamai, 519, 102 ir 52 sandoriai.**

**Vilniuje – vasaros aktyvumo pikas ir apsivertęs santykis**

„Sostinėje būsto paklausa šiemet svyruoja nedaug ir yra vidutiniškai 69 proc. aukštesnė nei pernai, kai per mėnesį būdavo parduodama maždaug po 307 būstus. Visą vasarą paklausa taip pat didėjo: birželį fiksuota 417, o liepą – 498 sandoriai. Labai gausi buvo metų pradžia, ypač sausis (732 sandoriai), o tai ir išaugino metinį vidurkį“, – apibendrina „Citus“ NT analitikė Ugnė Žiogelė.

Ji pastebi dar vieną išskirtinį rugpjūčio bruožą: praėjusį mėnesį reikšmingai pasikeitė ekonominės ir vidutinės klasės pardavimų santykis. Per mėnesį ekonominės klasės būstų parduota tik 187 ir tai sudarė vos 36 proc. visų pardavimų, o vidutinės klasės būstų parduota 309 – 59 proc. visų pardavimų.

„Citus“ ekspertė tai aiškina galimu trumpalaikiu skirtingų pirkėjų segmentų dėmesio pokyčiu.

„Tikėtina, kad ekonominės klasės pirkėjai aktyviau atostogavo ir savo sprendimą nukėlė vėlesniam laikui, o vidutinės klasės būstų pirkėjus pritraukė nauji šio segmento projektai. Nuo ankstesnio mėnesio abiejų segmentų pardavimai skiriasi maždaug 80–100 vienetų į abi puses (liepą parduoti 264 ekonominės ir 201 vidutinės klasės būstai)“, – skaičiuoja U. Žiogelė.

**Klaipėdiečiai gyvena geriau už kauniečius? Šiuose miestuose rugpjūtį – skirtingos nuotaikos**

Tuo tarpu Klaipėdoje liepos–rugpjūčio mėnesiai buvo patys aktyviausi šiemet. Nors praėjęs mėnuo buvo net 30 proc. kuklesnis už ankstesnį, kai realizuota 118 naujų būstų, šių dviejų mėnesių vidurkis (99 vnt.) buvo beveik triskart gausesnis nei pirmojo pusmečio rezultatas (36,8) dėl aukštos pasiūlos kokybės – prestižinės klasės asortimentas uostamiestyje šiuo metu siekia 34 proc. (birželį – net 47 proc.), o šios klasės paklausa šiemet vidutiniškai sudaro apie 32 proc. visų sandorių (liepą – net 65 proc.).

Bendru sandorių skaičiumi Klaipėda jau antrą mėnesį iš eilės pranoko Kauną: laikinojoje sostinėje rugpjūtį šeimininkus rado 72 (liepą – 95) butai, kotedžai bei loftai. Todėl rezultatas jau atsilieka nuo metinio vidurkio – per praėjusius aštuonis mėnesius antrajame didžiausiame Lietuvos mieste paklausa siekia apie 102 vnt.

„Citus“ NT analitikė pažymi, kad Kaune jaučiamas pasiūlos kokybės, įvairovės ir įperkamo būsto trūkumas, todėl pirminė rinka yra vangesnė nei kituose šalies didmiesčiuose. Pavyzdžiui, pasiūla ir paklausa pagal klases nėra subalansuota: Kaune rugpjūtį buvo tik 21 proc. vidutinės klasės pasiūlos ir net 19 proc. prestižinės klasės pasiūlos, pardavimai pasiskirstė kitaip: 35 proc. sudarė vidutinės ir 7 proc. prestižinės klasės sandoriai. Ekonominės klasės pasiūla užėmė 59, paklausa – 58 proc. visos rinkos.

**Pasiūla ir kainos – stabilios**

Vilniuje, remiantis „Citus“ analitikų stebima statistika, pirkėjai praėjusį mėnesį galėjo rinktis iš 5 682 būstų. Dėl aktyvios paklausos ir dvigubai lėtesnio nei metinis vidurkis (555 vnt.) būsto pasiūlos augimo (272 nauji būstai rugpjūtį), asortimentas, lyginant su liepa, sumažėjo 5,8 proc. Tačiau buvo 6,4 proc. didesnis nei metų pradžioje ir 6,1 proc. gausesnis nei prieš metus.

52 proc. šio asortimento sudaro ekonominės, 35 proc. – vidutinės ir 12 proc. – prestižinės klasės būstai.

Vidutinės pasiūloje esančių butų kainos sostinėje pasiekė 3 796 Eur/kv. m (per mėnesį +0,2 proc.) ir buvo 9,34 proc. aukštesnės nei metų pradžioje bei 12,92 proc. aukštesnės nei metais anksčiau.

Kaune pasiūla šiuo metu siekia 1 278 naujus būstus – 2 proc. daugiau nei liepą, bet net 29,9 proc. daugiau nei metų pradžioje ir 24 proc. daugiau nei metais anksčiau. Per mėnesį rinkai pasiūlyti 76 nauji būstai, o butai iš jų sudarė 48; dėmesio lauks 28 nauji kotedžai.

Laikinojoje sostinėje rugpjūtį fiksuota simbolinė, -1 proc. kainų korekcija. Dabar, vidutiniškai, naujo buto pasiūlos kaina siekia 2 995,63 Eur/kv. m, ir per aštuonis šių metų mėnesius kilstelėjo 6,04 proc., o per dvylika – 10,87 proc.

Per mėnesį Klaipėdoje pasiūla santykinai ūgtelėjo sparčiausiai – 11 proc. arba 121 nauju butu. Taip pat ji buvo net perpus aukštesnė nei metų pradžioje ir trečdaliu – nei tuo pačiu metu pernai (atitinkamai, 490 ir 550). Kaip minėta, net 34 proc. asortimento sudaro prestižinės, 40 proc. – ekonominės ir 26 proc. – vidutinės klasės būstai.

Uostamiestyje, dėl truputį sumažėjusios prestižinės klasės pasiūlos, kainos taip pat koregavosi simboliškai – susitraukė 0,73 proc., iki vidutinės 3 102 Eur/kv. m siūlomuose butuose ribos. Ši riba vis dar yra 33,02 proc. aukštesnė nei metų pradžioje ir 36,95 proc. aukštesnė nei prieš 12 mėn., dėl vasarį pasiūlą papildžiusio didelio kiekio labai brangių butų naujuose prestižinės klasės projektuose. Eliminavus juos, pasak negalutinių „Citus“ duomenų, vidutinė butų pasiūlos kaina Klaipėdoje siekia 2 772 Eur/kv. m.

Per rugpjūčio mėnesį „Citus“ sudarė 56 sandorius: 26 Vilniuje, 7 Kaune, 21 Druskininkuose bei 2 Nidoje. Šiuo metu kompanijos asortimente sostinėje yra 140 butų, Kaune – 57 loftai, o Druskininkuose ir Nidoje – 163 ir 5 apartamentai, atitinkamai.

**Augantis įperkamumas ir, galbūt, nauja tendencija Vilniuje**

Vis dar spartus, 8,7 proc. per metus siekiantis darbo užmokesčio augimas visoje Lietuvoje ir stabiliai žema, vos 2 proc. viršijanti Euribor palūkanų norma bei pastaruoju metu stabilios būsto kainos lėmė, kad būsto įperkamumas nesmarkiai, bet toliau gerėjo. Kiti faktoriai šiuo metu jokios žymesnės įtakos būsto įperkamumui nedaro. „Citus“ analitikų skaičiuojamas būsto įperkamumo rodiklis, CITHAI indeksas\*\* augo Vilniuje ir Kaune; Klaipėdoje – traukėsi.

Vienas žmogus, uždirbantis vidutinį darbo užmokestį ir su paskola perkantis būstą (CITHAI I), Vilniuje pirmą antrojo ketv. pabaigoje galėjo įpirkti 37,32 kv. m, Kaune – 41,11 kv. m, Klaipėdoje – 41,18 kv. m. Pora perkanti būstą (CITHAI II) tomis pačiomis aplinkybėmis, Vilniuje įpirktų 70,91 kv. m, Kaune – 78,11 kv. m, Klaipėdoje – 78,24 kv. m.

Vilniuje šie indeksai, buvo 1,93 proc. geresni nei ketvirčiu anksčiau ir 17,70 proc. – nei prieš mietus; Kaune, atitinkamai, 3,76 ir 19,45 proc. geresni. Klaipėdoje įperkamumas per ketvirtį susitraukė 4,81 proc. (ankstesnį ketvirtį – 0,99 proc.), net ir eliminavus statistinį kainų šuolį vasarį, bet buvo 12,74 proc. geresnis nei pernai tuo pačiu metu.

Būsto pirkėjams aktualiausios 6 mėn. trukmės Euribor palūkanos per ketvirtį nepasikeitė ir šiuo metu siekia 2,074 proc. Prognozuojama, kad Europos centrinis bankas šiemet dar vieną kartą galėtų mažinti bazines palūkanas, o tai sumažins ir Euribor.

Šių metų tendencija Vilniuje, kuri, pasak analitikės, gali įsitvirtinti ilgesnėje perspektyvoje – didėjanti mažiausių, vieno ir didžiausių, keturių kambarių butų paklausa.

„Pernai daug buvo kalbama apie mažėjantį būsto plotą. Matome, kad per pastarąjį laikotarpį, apimantį 2024–2025 m., išaugo mažiausių ir didžiausių būstų paklausa. Nors tų būstų plotas lieka toks pats. Ir tai yra suprantama, nes žmonės, gerėjant sąlygoms, pradeda drąsiau priimti sprendimus, atliepiančius jų lūkesčius, tačiau vis tiek turi atsižvelgti į būsto kainas ir savo finansines galimybes. Dėl to šiek tiek, nors ir nežymiai, mažėjo tarpinių, 2–3 kamb. dydžio butų paklausa. Ar ši tendencija įsitvirtins, pamatysime ateityje“, – sako „Citus“ NT analitikė Ugnė Žiogelė.

Ekspertės nuomone, taip vyksta, tikėtina, dėl gerėjančio įperkamumo, kurį sąlygojo mažėjantis Euribor, augantis darbo užmokestis ir pastaruoju metu gan stabilios būsto kainos. Iš vienos pusės, daugiau ekonominės klasės pirkėjų, ieškančių kompaktiško būsto gali ateiti į rinką ir priimti sprendimą dėl būsto įsigijimo, kurį atidėjo anksčiau; kita vertus, šeimos, turinčios didesnius erdvės poreikius, taip pat gali šiuos poreikius realizuoti.

Nuo 2024 m. pradžios vidutinė santykinė 1 kamb. butų paklausa augo maždaug 4,5 proc. punkto, o 4 kamb. paklausa – maždaug 4 proc. punktais.

*\*„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/)