**„Citus“ ekspertai: vasara sukaustė Vilnių ir Kauną; aktyvumas rinkoje primena 2018–uosius, tačiau kainų ir pasiūlos dinamika apsikeitė vietomis**

*2022 m. liepos 4 d.*

**Pirmasis vasaros mėnuo pasitiko nekilnojamojo turto rinką ramybe – sostinėje buvo parduota 130, Kaune – 71 naujų butų ir kotedžų. Pasiūla pildosi labai nenoriai, žaliavų rinkų nepalieka neapibrėžtumas, kuris vėsina paklausą ir verčia plėtotojus atsargiau vertinti rizikas bei sverti kiekvieną pardavimą. To rezultatas – ryškesnis nei paprastai vasaros sezoniškumas.**

Vilniuje birželį rezervuoti 130 nauji butai ir kotedžai, o pasiūloje jų liko 3 640. Per tą laiką sandėlį papildė du nauji projektų etapai, kuriuose rinką papildė 142 būstais. „Citus“ valdomuose projektuose sostinėje per mėnesį susitarta dėl 12 butų ir kotedžų, tačiau pirkėjams lieka vis mažiau pasirinkimo, liko tik 92 laisvi butai ir 9 kotedžai: „PaJustis“ – 12 butų ir 9 kotedžai, „Visi savi“ – 57 butai, „Miško arduose“ – 5 butai, o „Link Ten“ – 9 butai.

Chart, line chart

Description automatically generated

*Grafikas nr. 1: Vilniaus būsto rinkos dinamika 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

Kaune, „Citus“ ekspertų skaičiavimu, pirmasis vasaros mėnuo buvo ramus – parduoti 71 naujas būstas (butai ir kotedžai), o įmonės valdomuose projektuose – 2. Laikinojoje sostinėje analitikai fiksavo vieną naują projekto etapą, kuris rinką papildė 33 būstais. Pirkėjai birželio pabaigoje rinktis galėjo iš 1 240 būstų, o „Citus“ valdomuose projektuose – tik 54 loftų projekte „Radio City“.

Chart, line chart

Description automatically generated

*Grafikas nr. 2: Pasiūlos dinamika Vilniaus ir Kauno būsto rinkose 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

„Pirmo vasaros mėnesio pardavimų rezultatai rodo, kad matydami pasiūlos trūkumą, girdėdami kalbas apie galimą ekonominę krizę, didėjančias palūkanas bei diskusijas dėl visuotinio nekilnojamojo turto mokesčio, pirkėjai nusprendė palaukti ir atostogauti“. Sezoniškumas nėra jokia naujiena: per paskutinius penkerius metus sostinėje birželio mėnesio rezultatas būdavo 16–25 proc. mažesnis nei gegužę, Kaune svyravimas dar didesnis – 10–40 proc. Tiesa, šiemet Vilniuje skirtumas – didesnis nei įprastai (55 proc.; Kaune – apie 29 proc.), tačiau nėra ko stebėtis, vertinant nuo pandemijos dar neatsigavusius pirkėjus, kuriuos užklupo ir prasidėjęs karas Ukrainoje, ir bendra infliacija bei kitos globalios ekonominės žinios, – teigia „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

Chart, line chart

Description automatically generated

*Grafikas nr. 3: Kauno būsto rinkos dinamika 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

Išankstiniais „Citus“ analitikų duomenimis, birželį Vilniuje vidutinė, orientacinė pasiūloje esančių naujų butų ir kotedžų kaina, lyginant su geguže (3 122 Eur/kv. m), augo 1,7 proc., iki 3 175 Eur/kv. m. Kaune pasiūloje esančių būstų kainos pasikoregavo į neigiamą pusę 1,18 proc.: birželį jos siekė 2 186 Eur/kv. m; gegužės pabaigoje – 2 212 Eur/kv. m.

„Sulėtėjęs būsto kainų augimas yra akivaizdus pavyzdys, ką gali padaryti rinkos ekonomika. Valdžios institucijoms tai turi būti akivaizdus signalas, kad ne politikai ar centriniai bankai gali sureguliuoti rinką, o pasiūlos ir paklausos dėsnis – jei pirkėjai turi pasirinkimą, tai automatiškai daro spaudimą kainoms. Pasiūlos didėjimas daro įtaką ir būsto įperkamumui. Šiuo metu Lietuvoje siekiant nusipirkti 50 kv. m būstą be paskolos vidutiniškai reikia 6,3 vidutinių metinių atlyginimų, Vilniuje – 7,3 metų atlyginimą, o Kaune – 5,6 metų. Išsprendus perteklinės biurokratijos ir reikalavimų iššūkius, įperkamumo rodiklius šalyje galima būtų pagerinti“, – kalba Š. Tarutis.

Chart, line chart

Description automatically generated

*Grafikas nr. 4: Vidutinių pasiūlos kainų dinamika Vilniaus ir Kauno būsto rinkose 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

Įsivyravusį paklausos ir pasiūlos disbalansą gerai iliustruoja ketvirčio ir pusmečio rinkos dinamika Vilniuje: per ketvirtį sostinėje susitarta dėl 728 naujų butų ir kotedžų įsigijimo iš plėtotojų, nuo metų pradžios šis skaičius siekia 1 744. Panašiausias rezultatas per paskutinius penkerius metus buvo pasiektas 2018–aisiais, kai paklausą sudarė 2 116 būstai (1 137 vnt. – I ketv., 979 vnt. – II ketv.). Tačiau pasiūla 2018 m. svyravo apie 5 500 vnt., o metų gale viršijo net 6 000; tuo tarpu šiais metais jis siekia 3,2–3,6 tūkst. ir nuo prieš 5 m. buvusio vidutinio lygio atsilieka 1,6 karto.

„Gal ir šių metų „sandėlis“ per likusius šešis mėnesius išaugs reikšmingai, tačiau šiuo metu tam pakankamai prielaidų nesusidarė – atvirkščiai, kol kas pasiūla dėl subjektyvių ir objektyvių priežasčių (biurokratijos ir medžiagų bei darbuotojų trūkumo) pildosi labai epizodiškai ir iš lėto. Todėl kritinio pasiūlos augimo pasiekti nepavyksta ir, nors tolydžio mažėja paklausa, būsto kainos toliau auga ir augs dar labiau, nes plėtotojai parduoti dėl brangstančios savikainos neskuba, o klientai, paprasčiausiai, beveik nebeturi, iš ko rinktis, nes dalis „sandėlio“ yra mažiau likvidus ir pirkėjų nesulaukia jau kurį laiką, kiti yra per daug ankstyvose plėtros stadijose, todėl realus pasirinkimo spektras yra net mažesnis už absoliutų laisvų būstų skaičių“, – apibendrina „Citus“ ekspertas.

**Daugiau informacijos:**

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