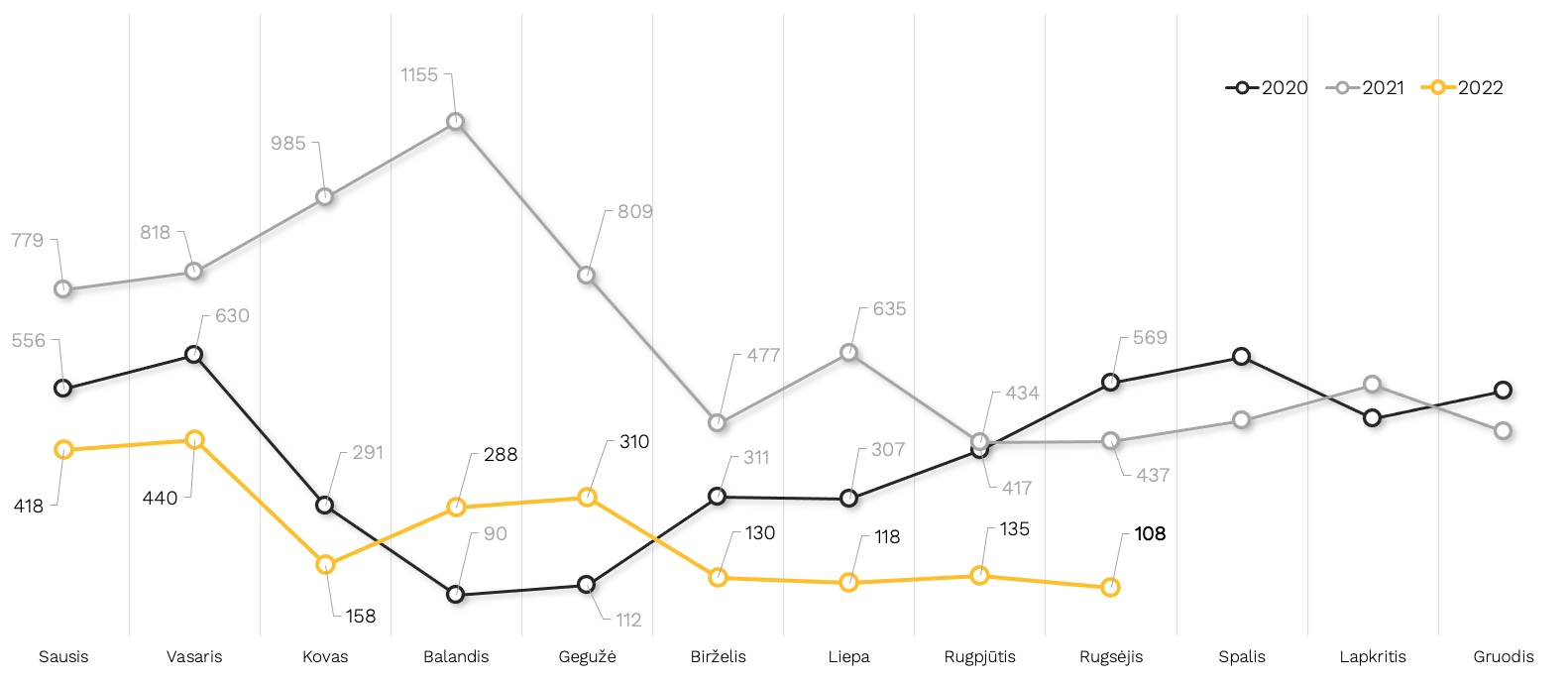
**„Citus“ ekspertai: išaugusi pasiūla Vilniuje leido tęstis kainų tendencijai; Kaune – viskas priešingai**

*2022 m. spalio 3 d.*

**Vilniaus pirminei būsto rinkai trečiasis metų ketvirtis didelių naujienų neatnešė. Nors paklausa, lyginant su ankstesniais laikotarpiais, yra stipriai sumenkusi, šis rodiklis paskutinis keturis mėnesius yra labai pastovus. Nors absoliutūs paklausos skaičiai nekilnojamojo turto (NT) ekspertų nedžiugina, jie akcentuoja, kad rinka nėra sustojusi, kainų korekcija, nors ir minimali yra palanki pirkėjams, o pasiūla po truputį pildosi.**

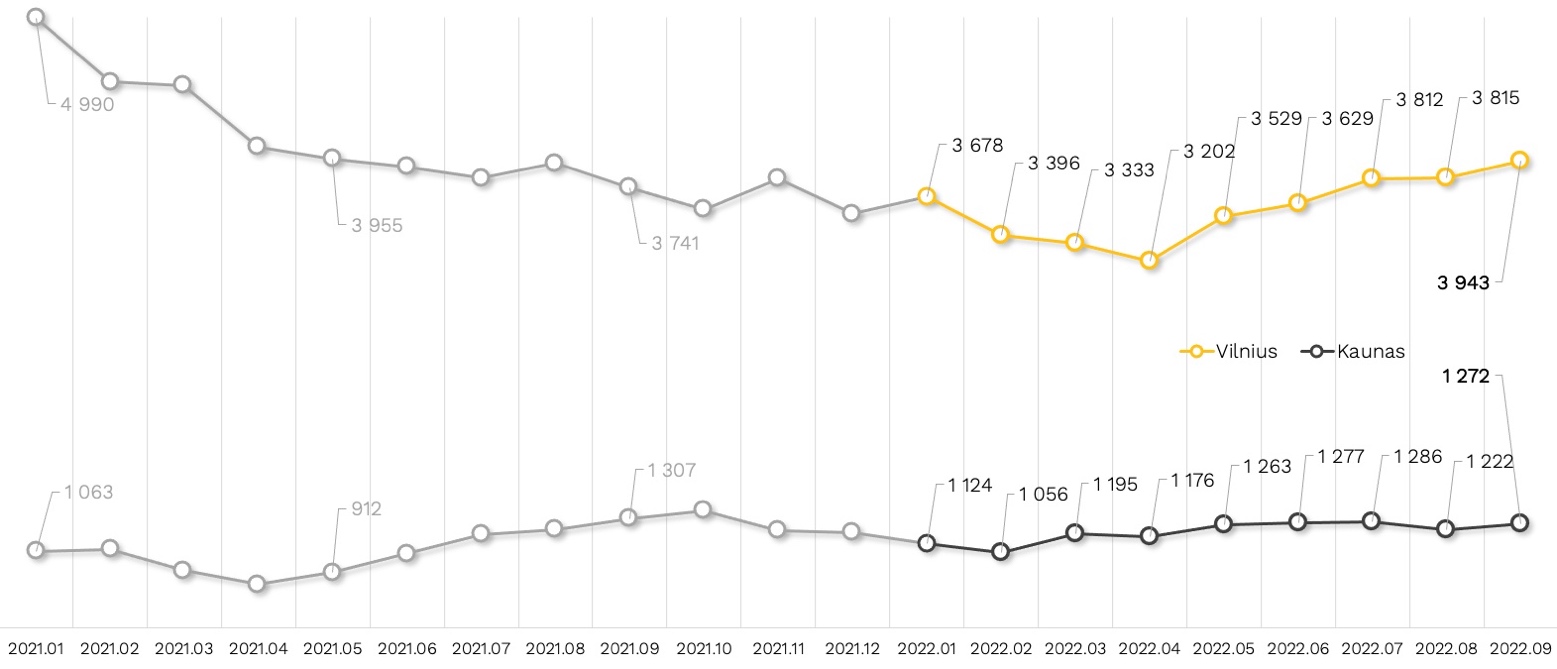
Rugsėjo mėn., išankstiniais NT projektų valdymo kompanijos „Citus“ analitikų duomenimis, sostinėje fiksuoti 108 preliminarūs naujų butų ir kotedžų rezervacijos sandoriai, o per tris mėn. – 361. Paskutinį ketvirčio mėnesį būstų sandėlis pasipildė net 7 projektais arba jų etapais, viso – 303 būstais. Rugsėjo gale vilniečiai galėjo rinktis iš 3 943 naujų būstų, o tai yra beveik dešimtadaliu daugiau nei antrojo ketvirčio pabaigoje.



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

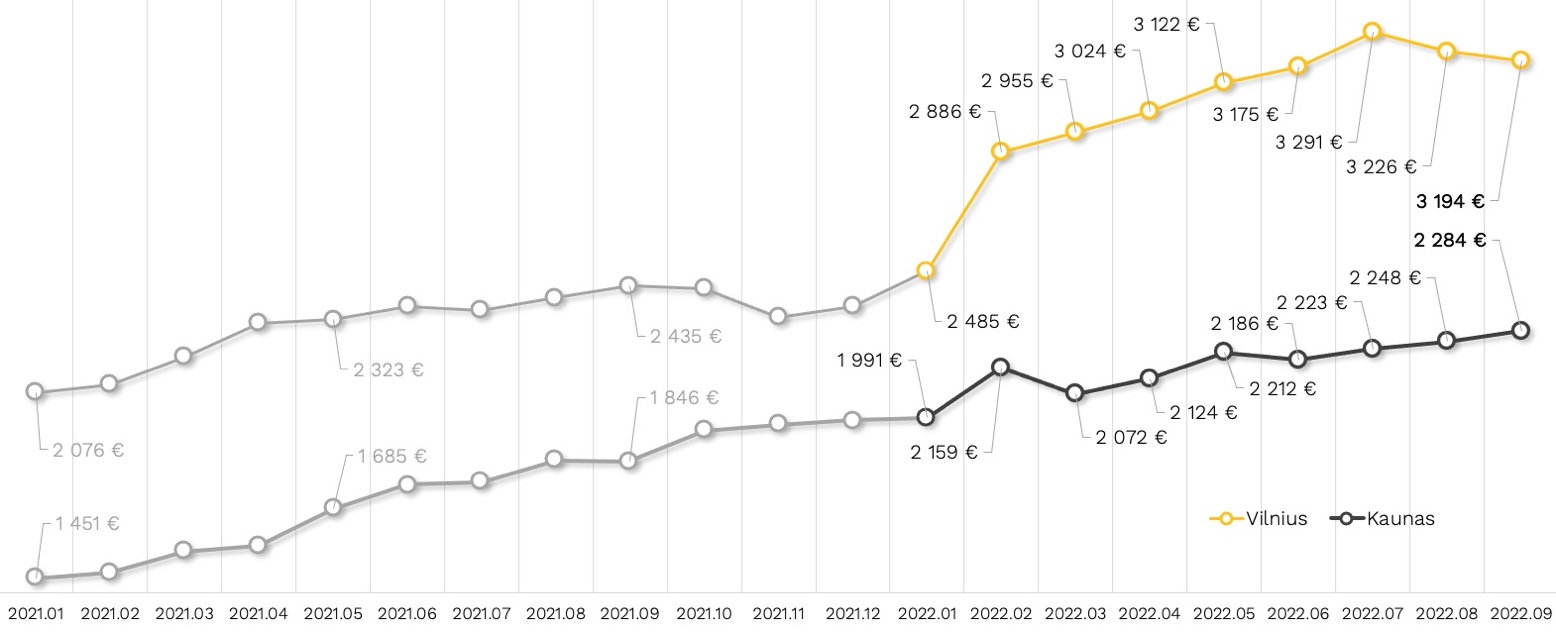
Laikotarpio pabaigoje asortimentą sudarė 3 455 butai ir 488 kotedžai. Pagal klases pasiūla pasiskirstė taip: ekonominė klasė – 1 499; vidutinė – 2 077, prestižinė – 198, liukso – 169.

Vidutinės pasiūloje esančių butų kainos per trečiąjį ketvirtį paaugo 1 proc.: birželio gale jos siekė 3 175, o rugsėjį – 3 194 Eur už kv. m. Rugpjūčio pabaigoje kaina buvo 3 226 Eur/kv. m, o liepą – 3 291 Eur/kv. m. Tuo tarpu, vidutinė kotedžų kaina per mėnesį paaugo 2,5 proc. – nuo 1 689 iki 1 732 Eur/kv. m.



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

„Vilniaus pirminėje būsto rinkoje stebime stabilizaciją ir tai yra geras ženklas. Keturis pastaruosius mėnesiu išsilaiko labai panašus būsto rezervacijos sandorių skaičius, nors bendras susidomėjimas, lyginant su ankstesniais mėnesiais, yra sumenkęs daugiau. Tačiau tai rodo, kad žmonės, kurie būstą įsigyti yra nusprendę dėl poreikio, o ne kolektyvinių nuotaikų, savo sprendimo nekeičia, todėl mažėja netikslinių klientų“, – sako „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.



*Grafikas nr. 3: Vidutinių pasiūlos kainų dinamika Vilniaus ir Kauno būsto rinkose 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

Jo teigimu, rinkoje yra susiformavusių įdomių paradoksų. Pavyzdžiui, nuo metų pradžios keleriopai išaugusios būsto nuomos kainos didina spaudimą žmonėms įsigyti nuosavą būstą, tačiau išaugęs netikrumas, kritęs vartotojų pasitikėjimo rodiklis, aukštos būsto kainos ir maža pasiūla pirminėje rinkoje šį srautą, tikėtina, nukreipia į nenaujo būsto segmentą.

Tačiau, kaip pastebi Š. Tarutis, nemažas atotrūkis tarp energiškai neefektyvių senos statybos būstų ir energiškai efektyvių naujų būstų, galintis sudaryti iki 50 proc. mėnesinių buto eksploatacijos išlaidų skirtumą ir šiek tiek sumažėjusios naujų būstų kainos ilgainiui turėtų pirkėjus paskatinti grįžti į pirminę rinką.

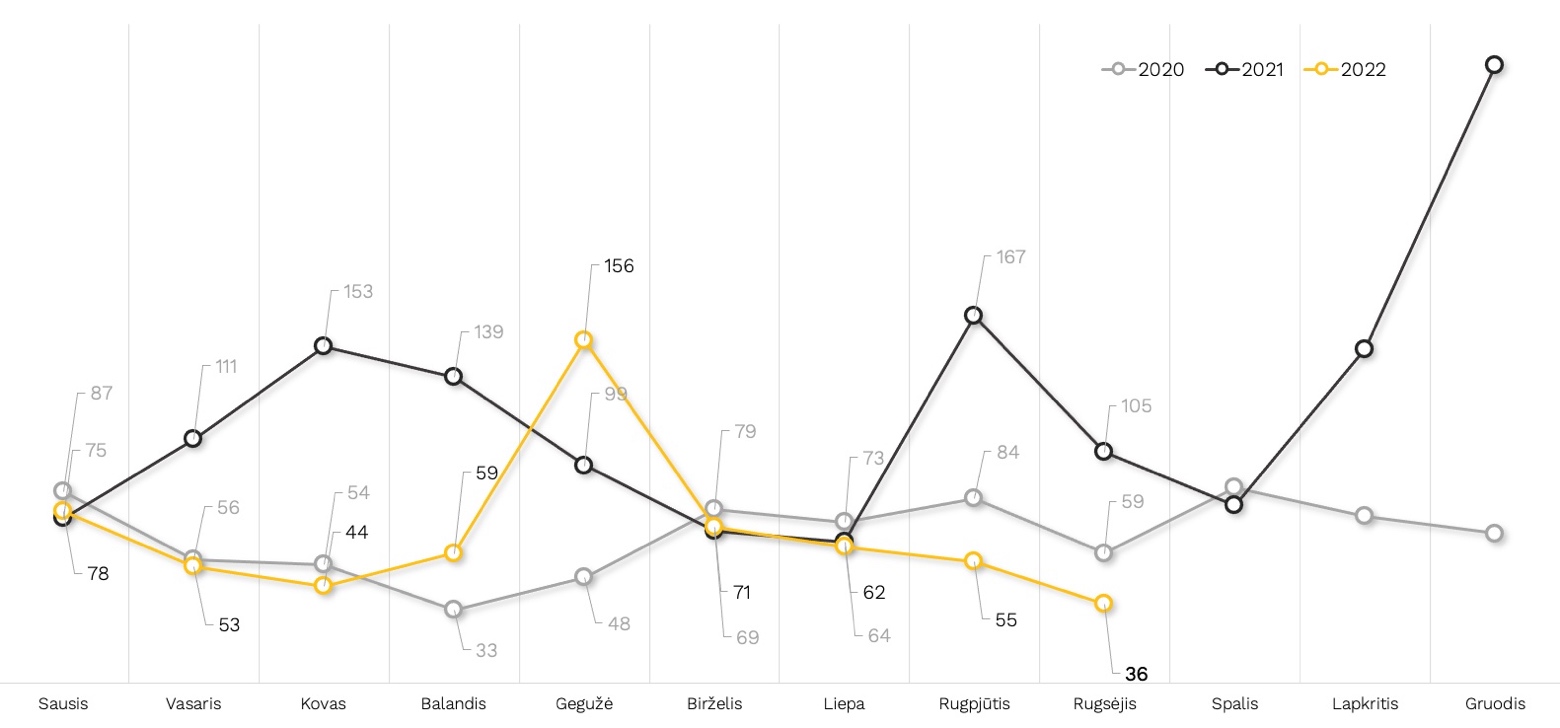
„Dėl išaugusios nenaujo būsto paklausos, natūralu, kad pakilo ir jo kainos. Kartais nenaujas būstas, nors ir įrengtas, kainuoja tiek pat, kiek naujai pastatytas. Iš kitos pusės, imant paskolą, jos sąlygos bus tokios pačios, kaip ir perkant naują būstą. Nors ekspertais beveik vienbalsiai tvirtina, kad infliacijos pikas – jau praeityje, dabar prasideda sudėtingiausias laikotarpius, kai visi laukia išaugusių šildymo sąskaitų, apie kurias daug kalbama. Po kurio laiko į rinkas turėtų sugrįžti racionalumas ir didesnis optimizmas“, – kalba „Citus“ ekspertas.

Antras ryškus išskirtinumas dabartinėje rinkoje yra būsto pirkėjų segmentacija. Šarūno Taručio vertinimu, ekonominiam neapibrėžtumui atsparesnis segmentas aktyviai investuoja į antrą būstą, būstą poilsiui arba nuomai, nes laisvų pinigų kiekis rinkoje – vis dar rekordiškai didelis.

„Pastebime, kad kai kuriuose segmentuose investuotojai atsitraukė dėl augančių paskolų palūkanų ir neaiškios ekonominės situacijos. Tačiau tie žmonės, kurie gali nekilnojamąjį turtą pirkti nuosavomis, o ne skolintomis lėšomis, neatsisako planų, ypač, jei tai – ne pirmas jų būstas. Pardavimai mūsų valdomame projekte „Nemunas by CITUS“ Druskininkuose sudaro daugiau nei pusę visų pardavimų ir lenkia projektus Vilniuje ir Kaune kartu sudėjus. Tai puikiai iliustruoja šią tendenciją. Iš kitos pusės, didelė dalis šio projekto klientų yra verslininkai, verslų savininkai, o Statistikos departamento duomenys net ir skirtinguose ekonomikos segmentuose rodo daugiau verslo optimizmo nei jo demonstruoja paprasti vartotojai. Kol kas verslas yra nusiteikęs pozityviai, todėl investuoja ir į veiklą, nestabdo planų, o tai, neabejoju, rodo, kad ekonomikos sulėtėjimas nebus ilgalaikis“, – apibendrina „Citus“ investicijų ir analizės vadovas.

Trečiasis ketvirtis „Citus“ valdomuose projektuose pardavimų prasme buvo sėkmingiausias: rugsėjį Vilniuje ir Kaune užfiksuoti 22 sandoriai, o per visą ketvirtį – 101 (iš jų 19 – Vilniuje, 21 – Kaune ir 61 – Druskininkuose). Per pirmus tris šių metų mėnesius „Citus“ valdomuose projektuose rezervuoti 77, antrą ketv. – 68 nauji būstai.

Kaune pirminė rinka rugsėjį buvo labai pasyvi, nors pastaruosius trejus metus rugsėjį visada stebimas aktyvumo sumažėjimas: per mėnesį naujus šeimininkus laikinojoje sostinėje surado 36 nauji būstai (butai ir kotedžai), o nuo liepos – 153. Praėjusio mėnesio pabaigoje kauniečiai galėjo rinktis iš 1 272 būstų: 1 152 butų ir 120 kotedžų arba 549 ekonominės, 521 vidutinės ir 202 prestižinės klasės būstų.



*Grafikas nr. 4: Kauno būsto rinkos dinamika 2020–2022 m. („Citus“ duom.)*

Per tris mėnesius pasiūla Kaune, faktiškai nepasikeitė: birželio gale ji siekė 1 277 vnt.

Gal todėl ir kaina antrajame pagal dydį Lietuvos mieste mažėti nelinkusi: vidutinė pasiūloje esančių naujų butų kaina paaugo 1,6 proc., nuo 2 248 iki 2 284 Eur/kv. m, o naujų kotedžų – apie 1,2 proc., nuo 1 788 iki 1 809 Eur/kv. m. Per ketvirtį naujų butų kainos Kaune paaugo nežymiai – nuo 2 186 iki 2 284 Eur/kv. m.

**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/)