**„Citus“ ekspertai: segmentais „vidutinis“ Vilnius, „ekonominis“ Kaunas ir „prestižinė“ Klaipėda**

*2025 m. spalio 31 d.*

**Negalutiniais NT plėtros kompanijos „Citus“ analitikų duomenimis, spalio mėnesį pirminė būsto rinka trijuose didžiausiuose Lietuvos miestuose išlaikė aukštą aktyvumo lygį. Vilniuje sudaryta 570, Kaune – 125, o Klaipėdoje – 45 naujų būstų (butų, kotedžų, loftų) sandoriai\*.**

Per dešimt šių metų mėnesių pardavimų skaičius sostinėje viršija pernykštį beveik 1,5 karto, Kaune – trečdaliu, Klaipėdoje – kone dvigubai.

**Vilniuje – paklausa stabiliai aukšta, dominuoja ekonominis segmentas**

Sostinėje būsto paklausa išlieka itin aktyvi: spalį susitarta dėl 570 naujų butų ir kotedžų pardavimo (rugsėjį – 614 sandorių; 2024.10 – 386) ir tapo trečiu geriausiu mėnesiu per visus šiuos metus.

„Vilniaus pirminėje rinkoje pardavimų lygis visus metus svyruoja nedaug – nepaisant sezono, pirkėjų aktyvumas išlieka stulbinamai stabilus“, – pastebi „Citus“ NT analitikė Ugnė Žiogelė. „Šiemet sostinėje per mėnesį nuperkama vidutiniškai 74 proc. daugiau būstų nei pernai, ir kol kas nematome ryškesnių atoslūgių. Tiek spalio, tiek rugsėjo rezultatas gali būti siejamas su studentų atvykimu: dalis (su tėvų pagalba ar net be jos), tikėtina nusprendė būstą ne nuomotis, o pirkti savo pirmąjį, nes tam šiuo metu susiklosčiusios palankios sąlygos. Tai pakėlė ir ekonominės klasės pardavimus“, – teigia U. Žiogelė.

Paklausos struktūra sostinėje spalio mėnesį išlaikė beveik idealias šių metų proporcijas, grįžusias po vasaros svyravimų: ekonominės klasės būstų pardavimai sudarė 49 proc. visų sandorių, vidutinės – 44 proc., prestižinės – 7 proc. Pasak analitikų, į rudens pabaigą rinka sugrįžo prie įprastesnio struktūros balanso, kai didžiausias aktyvumas vyksta prieinamiausiame – ekonominiame – segmente.

Vilniaus naujo būsto pasiūla spalio pabaigoje sudarė 5 425 butus, loftus ir kotedžus; prieš mėnesį šis skaičius siekė 5 542, o prieš metus – 5 342; per mėnesį rinką papildė 370 būstų. Apie 57 proc. visų siūlomų būstų Vilniuje sudaro ekonominės klasės objektai, 31 – vidutinės, 12 – prestižinės klasės. Pasiūlos struktūra iš esmės atitinka paklausos struktūrą, tad sostinės rinka išlieka pakankamai subalansuota segmentų atžvilgiu.

Vidutinė naujos statybos butų pasiūlos kaina Vilniuje keitėsi nežymiai: spalį fiksuotas vos 0,86 proc. pokytis, (apie 3 848 Eur/kv. m). Per metus šis rodiklis paaugo apie 13,43 proc. nuo metų pradžios – 10,82 proc. Pagal segmentus, kainos ekonominiame segmente per metus augo 12,7 proc.; vidutiniame segmente – 6,1 proc., prestižiniame – 14,8 proc.

„Kainų lygis Vilniuje stabilizavosi: pastarąjį pusmetį kainos svyruoja minimaliai, todėl pirkėjai jaučiasi kur kas užtikrinčiau“, – komentuoja U. Žiogelė.

**Kaune paklausą ribojantis pasiūlos trūkumas, Klaipėdoje – atoslūgis po rekordinės vasaros**

Kauno pirminėje būsto rinkoje spalis taip pat buvo aktyvus. Čia sudaryti 125 sandoriai (rugsėjį – 123, pernai spalį – 88).

„Kauno rinka šiemet banguoja mažiau, tačiau mieste vis dar neišnaudojamas visas jo potencialas. Pagrindinė to priežastis – pasiūlos kokybės ir įvairovės trūkumas. Kaune gerų, pirkėjams patrauklių projektų nėra gausu, ypač stinga vidutinės klasės ir įperkamo būsto pasirinkimo, todėl net esant pirkėjų susidomėjimui, sandorių skaičius auga lėčiau nei galėtų“, – situaciją komentuoja „Citus“ NT analitikė Ugnė Žiogelė.

Kauno „sandėlis“ šiuo metu siekia 1 318 būstus – per spalio mėnesį jis padidėjo net 176 vnt. arba 6,81 proc. ir yra 21,7 proc. didesnis nei prieš metus. Iš pirmo žvilgsnio, būstų pasirinkimas Kaune ūgtelėjęs, tačiau segmentinė pasiūlos sudėtis išlieka sudėtinga: ekonominės klasės objektai sudaro 65 proc. asortimento (dauguma – miesto pakraščiuose), vidutinės klasės – tik 18 proc., prestižinės – 17 proc.

Tuo tarpu pirkėjų poreikiai pasiskirsto kitaip: spalį 61 proc. pardavimų teko ekonominei klasei, 24 proc. – vidutinei, 15 proc. – prestižinei.

„Vidutinės klasės, ant kurios „laikosi“ Vilniaus rinka, būstų paklausa ir pasiūla nėra subalansuota: pirkėjai nori kokybiškesnių, centrinėse miesto dalyse esančių būstų, tačiau rinkoje jų stokojama. Prestižinių projektų Kaune siūloma pakankamai, tačiau pirkėjų ratas čia siauresnis, todėl ši pasiūlos dalis realizuojama lėčiau“, – akcentuoja U. Žiogelė.

Būsto kainos Kaune spalį ūgtelėjo kiek ryškiau: vidutinė naujos statybos butų kaina pakilo 2,28 proc., iki 3 080 Eur/kv. m. Per 10 šių metų mėnesių kainos Kaune pakilo apie 9,04 proc., o per metus – 10,25 proc.

Klaipėdoje po rekordinių liepos ir rugpjūčio mėn. stebimas paklausos atoslūgis, tačiau bendrai uostamiesčio rinka išlieka daugiau nei dvigubai aktyvesnė nei pernai. Spalio mėnesį Klaipėdoje parduoti 45 nauji būstai – kiek daugiau nei rugsėjį (44) ar pernai spalį (39), tačiau nesiekia vasaros mėnesių aktyvumo (liepą – 118, rugpjūtį – 80).

Uostamiesčio pasiūla po intensyvaus augimo metų pradžioje pastarąjį ketvirtį vėl kiek susitraukė. Spalį rinkoje buvo 651 laisvi butai, loftai ir kotedžai – šiek tiek mažiau nei rugsėjį (695) ar rugpjūtį (736), nes naujienų rinkoje nebuvo. Tačiau šis skaičius buvo 32, 52 proc. aukštesnis nei metais anksčiau.

Kainos Klaipėdoje padidėjo panašiai, kiek ir Kaune: spalį jos siekė 3 206 Eur/kv. m, mėnesiu anksčiau – 3 128. Per šiuos metus (sausį–spalį) būstas vidutiniškai pabrango jau 37,47 proc., o nuo pernai spalio net 41,29 proc. U. Žiogelė primena, kad tokia situacija susiklostė vasarį, kai rinką papildė didelis skaičius labai brangaus, prestižinės klasės būsto ir ši klasė vis dar sudaro netgi 36 proc. visos būsto pasiūlos (paklausa taip pat siekia net 33 proc.). Nuo praėjusių metų spalio ekonominio segmento butai brango 16,6 proc., vidutinio – 9,4 proc., prestižinio – 53,1 proc.

„Citus“ valdomuose projektuose Vilniuje, Kaune, Druskininkuose ir Nidoje spalio mėnesį sudaryti 57 sandoriai. Didžioji jų dalis – 36 pardavimai – įvyko Vilniuje, laikinojoje sostinėje – 15, Druskininkuose – 5, o Nidoje – 1. Įmonės pasiūloje šiuo metu – 285 butai Vilniuje, 34 loftai Kaune, 137 apartamentai Druskininkuose bei 4 – Nidoje.

**Rinkos kryptis: augimas su iššūkiais – laimi greitesni**

Apibendrinant, 2025-aisiais būsto rinka demonstruoja puikius rezultatus, pranokdama prognozes. Paklausa išlieka gausi ir tvari: pirkėjus į rinką atvedė pagerėję įperkamumo rodikliai, stabilizuotos palūkanos ir sustiprėję lūkesčiai, kad būstas – saugi ir prasminga investicija.

Pasiūla taip pat reikšmingai ūgtelėjo, ypač pirmąjį pusmetį, tačiau antrosios metų pusės pardavimų tempas ją ėmė lenkti. Tai yra sveikos, atsigavusios rinkos požymis, tačiau taip pat ženklas plėtotojams neapsnūsti – pirkėjai šiandien išrankūs ir reikalauja kokybės bei prieinamos kainos.

Sezoniškumas šiemet buvo menkai juntamas, tačiau natūralių atokvėpių, kaip balandį–birželį visuose trijuose didmiesčiuose, visgi pasitaiko – tai rinkos stabilumo, susibalansavimo požymis.

Artėjant metų pabaigai, galima tikėtis dar šiek tiek augančio aktyvumo. Visgi, pagrindinis dėmesys krypsta į pasiūlos pusę: ar statytojai suspės pateikti rinkai pakankamai naujų projektų ir būstų, kad patenkintų šį įsibėgėjusį poreikį.

*\*„Citus“ analitikai, vertindami pirminės būsto rinkos paklausą, skaičiuoja preliminarias pirkimo–pardavimo sutartis dėl butų, loftų ir kotedžų įsigijimo. Kotedžai į šį skaičių įtraukiami todėl, kad didžioji jų dalis formaliai priskiriama butams, be to, kotedžai paprastai konkuruoja dėl tų pačių pirkėjų. Iš einamojo mėnesio rezultato nėra eliminuojami rinkos preliminariųjų sutarčių nutraukimai, nes jie dažniausiai susiję su ankstesnių mėnesių pardavimais, todėl neparodo tikrojo einamojo laikotarpio paklausos. Dėl tos pačios priežasties kartais mėnesio statistika išauga, kai vienu metu į apskaitą įtraukiami pavėluotai įregistruoti sandoriai (anksčiau sudaryti susitarimai) – taip konkretaus mėnesio rezultatas laikinai padidėja. Visi duomenys yra preliminarūs ir gali būti tikslinami, tačiau ilgesniu laikotarpiu galutinės tendencijos išlieka tos pačios.*

**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/)