**Spalio mėnesį Vilniaus pirminė NT rinka išlaikė visų metų butų pardavimų vidurkio lygį**

**Spalio mėnesį pirminėje Vilniaus nekilnojamojo turto (NT) rinkoje parduoti 526 butai. Bendras vidutinis 2025 m. būstų pardavimų lygis išlaikomas ir toliau – kiekvieną šių metų mėnesį sostinėje vidutiniškai buvo parduota beveik po 480 butų.**

„Maždaug tokiu pat intensyvumu NT plėtotojai kas mėnesį papildo ir būstų sandėlį – pavyzdžiui, spalį penkiuose naujai pradėtuose pardavinėti projektuose arba jų etapuose į rinką pateko 411 naujų butų“, – situaciją komentuoja bendrovės „Realco“ pardavimų direktorius Marijonas Chmieliauskas.

**Prestižinės klasės būstų parduota daugiau**

Pagal parduoto būsto klases tendencijos nesikeičia: spalio mėnesį Vilniuje daugiausiai parduota ekonominės (252 butai) ir vidutinės (231) klasės būstų. Tačiau po vangios vasaros suaktyvėjo prestižinės klasės būstų pardavimas.

„Jei rugpjūčio mėnesį šios klasės būstų Vilniuje tebuvo parduota 19, rugsėjį šis skaičius išaugo daugiau nei dvigubai – iki 42 butų. Spalį šis lygis buvo išlaikytas – parduoti 43 būstai. Prestižinės klasės būstų pirkėjų suaktyvėjimą matome ne tik iš pardavimų skaičių, bet jaučiame ir patys – mūsų „Algirdo 3“ projekte pastaraisiais mėnesiais potencialių klientų užklausų, skambučių ir butų apžiūrų turime du-tris kartus daugiau nei vasarą“, – pasakoja M. Chmieliauskas.

Pagal populiariausius rajonus spalio mėnesį pirmavo Justiniškės, kuriose parduoti 58 butai. Antroje vietoje buvo Žirmūnai ir Naujamiestis (po 55 parduotus būstus), toliau rikiavosi Naujininkai (53) ir Verkiai (46 parduoti butai). Sostinės būstų sandėlyje spalio mėnesį buvo 5020 butų (rugsėjį – 5052).

Pirminėje Vilniaus NT rinkoje spalį buvo siūloma 2078 jau pastatyti ar netoli statybų pabaigos esantys butai. 2561 būstas buvo ankstyvos statybos stadijoje, dar 316 butų buvo projektuojami ar turintys statybos leidimus, bet dar nepradėti statyti.

**Ar NT rinką išjudins II pensijų sistemos pakopos pinigai?**

Spalio 24 d. Lietuvos bankas (LB) paskelbė apie atsakingo skolinimo nuostatų pakeitimus, kurie įsigalios nuo kitų metų rugpjūčio 1 dienos. Pagrindinis pakeitimas – kad nuo dabartinių 15 proc. iki 10 proc. bus mažinamas pradinis įnašas, skolinantis pirmajam būstui. Dalis ekspertų mano, kad šis pakeitimas turės pastebimos įtakos NT rinkos aktyvumui, tačiau „Realco“ pardavimų direktorius pabrėžia, jog šį faktorių reikėtų vertinti platesniame kontekste.

„Kai kurie LB pakeitimai skolinimosi sąlygas kaip tik sugriežtins. Pavyzdžiui, vienu procentiniu punktu bus padidintas palūkanų normos testas: bankai vertins paskolos gavėjo galimybes mokėti įmokas, jei palūkanos pakiltų iki 6 proc., vietoje dabartinių 5 proc. Taip pat bus šiek tiek sugriežtintos sąlygos antrojo bei vėlesnių būstų pradiniam įnašui“, – atkreipia dėmesį M. Chmieliauskas.

Jo nuomone, kur kas didesnį poveikį gali turėti pensijų sistemos pokyčiai, įsigaliosiantys jau po poros mėnesių.

„Kai kurie ekspertai prognozuoja, kad atsiradus galimybei išsiimti dalį sukauptų lėšų iš II pensijų sistemos pakopos, į Lietuvos NT rinką gali būti įlieta iki pusės milijardo eurų. Jei ši prognozė išsipildytų, o NT plėtotojai nesuspėtų su staiga išaugusia paklausa, būstų kainos ūgteltų tikrai pastebimai“, – mano M. Chmieliauskas.

Dar vienu NT rinką balansuojančiu faktoriumi jis įvardija ir atlyginimų augimo spartos sumažėjimą.

„Lietuvos banko duomenimis, paskutinį praėjusių metų ketvirtį mūsų šalies gyventojų bruto atlyginimų metinis augimas siekė beveik 11 proc. LB prognozuoja, kad šiemet darbo užmokesčio sieks 8,2 proc., 2026 m. ūgtels iki 8,9 proc., o dar po metų jau bus tik 6,9 proc.“, – dėmesį atkreipia NT ekspertas.

Pasak M. Chmieliausko, atlyginimams augant lėčiau, žmonės neišvengiamai persvarstys savo finansines galimybes, ypač ryždamiesi tokio didelio pirkinio kaip naujas butas įsigijimui.

„Tad žvelgiant į kitus metus, pagrindiniu NT rinką galinčiu paveikti faktoriumi matyčiau iš II pensijų pakopos išsiimtas lėšas, ypač jei NT vystytojai nepakankamai greitai sureaguos į išaugusią paklausą, tačiau bus ir kitų veiksnių – prognozuojamas atlyginimų augimo lėtėjimas ir su tuo susijęs galimai mažesnis bendras būsto įperkamumas“, – apibendrina M. Chmieliauskas.

*„Realco“ – viena didžiausių nekilnojamojo turto plėtros bendrovių Lietuvoje. Daugiau nei 19 metų rinkoje veikianti įmonė plėtoja gyvenamosios, visuomeninės ir komercinės paskirties projektus, kurie išsiskiria aukšta kokybe, inovatyviais sprendimais ir dėmesiu klientų poreikiams tiek Lietuvoje, tiek už jos ribų.*

**Daugiau informacijos:**

Kristina Grubliauskaitė-Svitojė

„Realco“ atstovė komunikacijai

+370 640 24057

[kristina.svitoje@realco.lt](mailto:kristina.svitoje@realco.lt)