**„Citus“ ekspertai: Lapkritis išryškino rinkos asimetriją: visuose miestuose paklausa vis dar stipri, bet skiriasi ritmas ir augimo pobūdis**

*2025 m. gruodžio 1 d.*

**Pirminė būsto rinka lapkritį išliko aktyvi – sandorių skaičiai augo visuose trijuose didžiuosiuose miestuose, rodo NT plėtros kompanijos „Citus“ analitikų stebimi duomenys. Vilniaus pirminėje rinkoje per mėnesį fiksuotas 641 naujų būstų (butų, loftų, kotedžų)\* sandoris – antras aukščiausias rezultatas šiemet, o prie jo prisidėjo ir tai, kad net 24 projektai sostinėje registravo dviženklius pardavimų skaičius. Praėjęs mėnuo rinkai buvo beveik 10 proc. skaitlingesnis nei spalį ir 66 proc. – nei prieš metus (387).**

Kaune užfiksuota 210 sandorių – tai daugiausia nuo 2021 m. pabaigos. Tiesa, apie 60 jų vertintini kaip kelių mėnesių pardavimų „sukritimas“ viename projekte. Tačiau net be jų lapkritis pasižymėjo aukšta paklausa, o 11 mėn. rezultatas jau 60 proc. pralenkė pernykštį, visų metų sandorių skaičių.

Klaipėda pasižymėjo kiek didesniu nei šiemet vidutinis pardavimų greičiu – 56 sandoriais. Tiesa, visų metų sandorių skaičius uostamiestyje jau daugiau nei dvigubai viršija 2024 m. rezultatą.

„Skaičiai šį mėnesį aukšti, bet už jų slypi labai skirtingos istorijos. Pirkėjai yra aktyvūs, bet kuo toliau, tuo labiau jie yra priklausomi nuo rinkos jiems paliekamų alternatyvų. Tai pradeda daryti įtaką augimo priežasčių pobūdžiui – nebe paklausa kelia kainas, o tai, kiek pirkėjai linkę susitaikyti su mažėjančiu pasirinkimu“, – sako „Citus“ NT analitikė Ugnė Žiogelė.

Sostinėje pasiūla jau šeštą mėnesį iš eilės nesugeba palaikyti pirkėjų diktuojamo tempo: lapkritį į rinką pateko tik 397 būstai, ir tai per pusmetį nuo aukščiausios šiemet asortimento ribos sukūrė maždaug 900 vienetų deficitą – pasiūla siekė 5 231 būstą ir buvo 3,8 proc. mažesnė nei spalį ir 2,1 proc. mažesnė nei prieš metus.

Dėl to ir vidutinė pasiūloje esančių butų kaina per lapkritį ūgtelėjo apie 1,05 proc. (iki 3 905 Eur/kv. m). Per metus kainos sostinėje pakilo jau 15,2 proc.

Kaune nutiko jau seniai nematyta kainų korekcija: jos siekė 2 977 Eur/kv. m ir buvo 3,39 proc. mažesnės nei spalį, bet 6,21 proc. aukštesnės nei pernai lapkritį. Visgi, „Citus“ NT analitikė tai aiškina tuo pačiu pardavimų „sukritimu“.

„Lapkritį suregistruoti aukštos kainos pardavimai. Jų buvo nemažas kiekis ir, kadangi jie sudaro iki 30 proc. visų mėnesio sandorių ir iki 5 proc. esamos pasiūlos, kurioje vyrauja ekonominė klasė, tai pakeitė asortimento kainų struktūrą, todėl statistiškai kainos sumažėjo, tačiau pasiūloje esantys būstai nepigo“, – pažymi U. Žiogelė.

Kaune per mėnesį pasiūla taip pat sumažėjo (iki 1 230 būstų), tačiau šiame mieste ji pildosi sparčiau: metinis vidutinis pardavimų greitis laikinojoje sostinėje siekia 115, o pasiūlos papildymo – 133, o kelios didesnės „injekcijos“ šiemet leido asortimentą Kaune per metus padidinti beveik 17 proc. Tiesa, žvelgiant per būsto segmentus, tvarumo antrojo didžiausio Lietuvos miesto „sandėlyje“ nėra: čia vidutinis segmentas sudaro vos 18 proc. Neatsitiktinai ir paklausa vidutiniame segmente tesiekia 7 proc. 66 proc. pasiūlos (ir tik 52 proc. paklausos) sudaro ekonominė klasė, likusius 16 proc. paklausos (ir net 40 proc. paklausos) – prestižinis segmentas.

Pasak NT analitikės, Kauno sandorių dinamika atspindi ne visos rinkos pajėgumą, o pavienių projektų dominavimą.

„Jei rinkos geografinė ir segmentinė įvairovė nemažėja, augimas išlieka. Bet jei viskas susikoncentruoja kažkuriame viename taške – kyla rizika, kad augimo banga sustos, o dinamika bus nepastovi ir sunkiai prognozuojama“, – komentuoja „Citus“ ekspertė.

Klaipėdoje per mėnesį pasiūla ūgtelėjo 3,84 proc. (iki 676 būstų), o per metus – net 32,8 proc. Tokiu būdu uostamiesčio asortimento užtenka ilgiau nei metams, esant dabartiniam vidutiniam pardavimų greičiui (apie 51 vnt.). Tiesa, pagal segmentus Klaipėda taip pat neatrodo subalansuota: šiame mieste ekonominės klasės būstai užima 39 proc. pasiūlos ir 30 proc. paklausos, vidutinės klasės paklausa dvigubai viršija pasiūlą (46 ir 23 proc.), o prestižinės klasės pasiūla beveik siekia ekonominės klasės pasiūlą (38 proc.), nors paklausa yra mažesnė („tik“ 23 proc.). Tokia disproporcija lemia aukštą vidutinę pasiūlos būstų kainą.

Visgi, lapkričio mėn. skaičiai nėra visiškai reprezentatyvūs metų kontekste, todėl verta pažiūrėti ir juos: vidutiniškai šiemet ekonominio segmento būstų paklausa Klaipėdoje sudaro 45 proc., pasiūla – 39 (rinkos balanso rodyklė – pardavėjų pusėje); vidutinės klasės paklausa – 16, pasiūla – 26 proc. (balansas – pirkėjų pusėje); tuo tarpu prestižinio segmento būstų vidutinė paklausa šiemet yra apie 32, pasiūla – apie 35 proc., taigi, iš esmės, subalansuota. Tačiau šis santykis tarp segmentų rodo nemenką disbalansą, ypač bene svarbiausio vidutinio segmento nenaudai.

„Klaipėda šiandien brangsta ne todėl, kad pirkėjai moka daugiau, o todėl, kad rinkos pasiūla deformavosi metų pradžioje. Kai vidutinę kainą formuoja ne rinka, o jos struktūra – stiprėja tikimybė, kad lūkesčiai prasilenks su realybe“, – sako U. Žiogelė. Šiuo metu vidutinė kaina Klaipėdos pirminėje būsto rinkoje siekia 3 258 Eur/kv. m ir yra 1,62 proc. aukštesnė nei prieš mėnesį ir 46,23 proc. aukštesnė nei prieš 12 mėn.

Per lapkritį „Citus“ valdomuose projektuose sudaryti 74 sandoriai: 57 Vilniuje, 5 Kaune ir 12 Druskininkuose. Per visus šiuos metus jau užfiksuota 479 sutartys – net 65 proc. daugiau nei pernai per visus metus.

*\*„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/)