

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2025 M. II KETV.

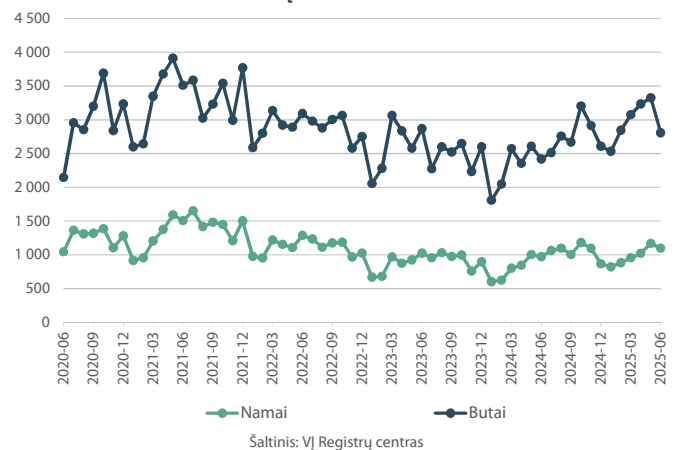
Laisvėjančios pinigų skolinimosi sąlygos, pozityvūs gyventojų lūkesčiai ir kainų augimo perspektyva toliau skatina būsto rinkos aktyvumą, o tai atsispindi ir realiuose sandorių skaičiuose. VĮ Registrų centro duomenimis, 2025 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje vidutiniškai per mėnesį buvo įregistruota apie 3 100 butų ir 1 100 namų pirkimo–pardavimo sandorių arba atitinkamai 27% ir 17% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Lyginant su pirmuoju šių metų ketvirčiu, bendras įregistruotų butų ir namų sandorių skaičius Vilniuje padidėjo 9%, Kaune – 12%, Klaipėdoje – 5%, o Šiauliuose – 4%. Panevėžyje būsto rinkos aktyvumas išliko stabilus – tiek pirmąjį, tiek antrąjį šių metų ketvirtį buvo sudaryta po 320 būsto sandorių.

Didėjantis būsto pirkėjų aktyvumas sudaro palankias sąlygas būsto kainų augimui. „Ober-Haus“ duomenimis, metinis butų kainų augimas didžiuosiuose šalies miestuose 2025 metų pirmojo pusmečio pabaigoje siekė 6,7%. Per antrąjį šių metų ketvirtį butų kainos augo visuose Lietuvos didmiesčiuose: Vilniuje – 1,4%, Kaune – 3,3%, Klaipėdoje – 2,9%, Šiauliuose – 1,5%, o Panevėžyje – 2,1%. Įvertinus esamą būsto pasiūlos ir paklausos santykį bei gerėjančias skolinimosi sąlygas, tikėtina, kad nuosaikus kainų augimas išliks ir artimiausiu laikotarpiu.

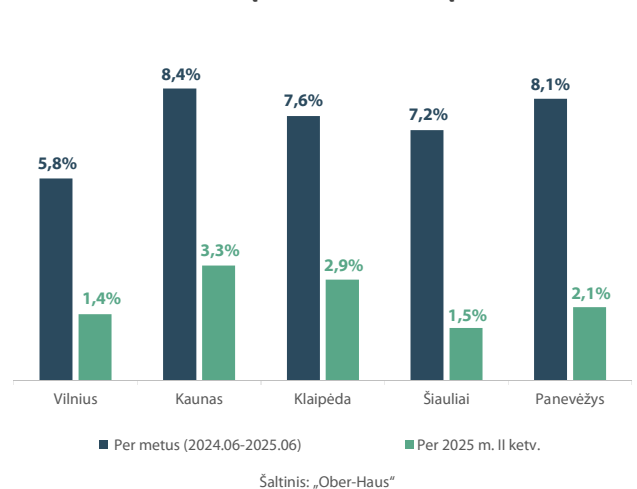
Naujų butų realizacijos apimtys šalies didmiesčių pirminėje rinkoje 2025 metų pirmąjį pusmetį išlaiko pakilias pirkėjų ir plėtotojų nuotaikas. „Ober-Haus“ duomenimis, per antrąjį šių metų ketvirtį Vilniaus pirminėje butų rinkoje buvo parduoti ir rezervuoti 1 253 nauji butai, o tai yra du kartus daugiau nei per tą patį laikotarpį 2024 metais, kai buvo parduoti 596 butai. Be to, tai jau trečias ketvirtis iš eilės, kai sostinėje per ketvirtį realizuojama daugiau nei 1 000 naujų butų.

Kaune per šių metų antrąjį ketvirtį tiesiogiai iš plėtotojų buvo įsigyti 198 nauji butai arba 23% daugiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu, tačiau lyginant su pirmuoju šių metų ketvirčiu, naujų butų realizacija Kaune sumažėjo beveik perpus. Klaipėdoje per antrąjį ketvirtį pirminėje rinkoje parduota 160 butų – du kartus daugiau nei prieš metus ir 34% daugiau nei šių metų pirmąjį ketvirtį.

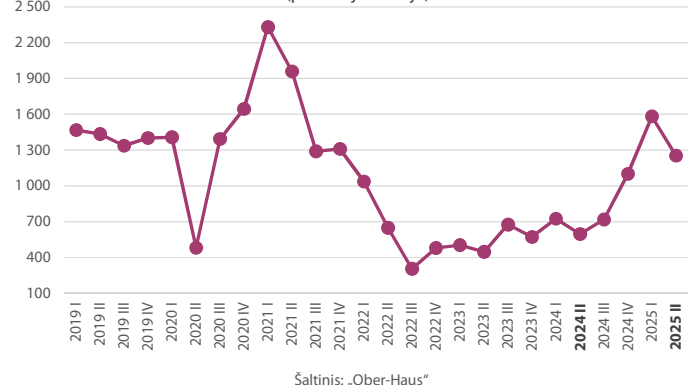
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



**PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
VILNIUJE
(pirminėje rinkoje)**



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

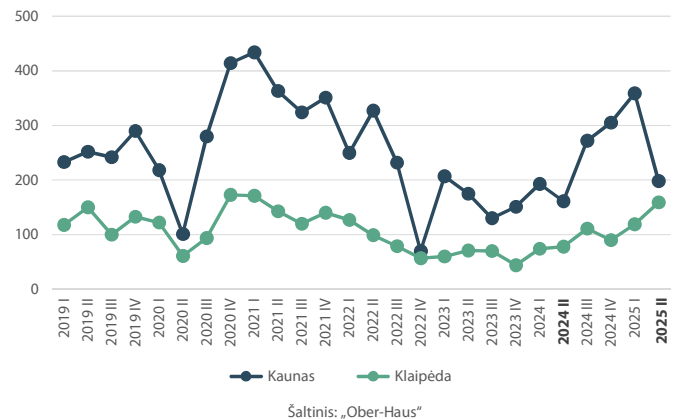
LIETUVA / 2025 M. II KETV.

Didėjant pirkėjų aktyvumui, pastebimai mažėja neparduotų naujų butų skaičius jau pastatytuose daugiabučiuose, vadinamajame sandėlyje. 2024 metų antrojo ketvirčio pabaigoje sostinėje buvo siūloma apie 1 600 naujų butų pastatytuose daugiabučiuose, o 2025 metų antrojo ketvirčio pabaigoje šis skaičius sumažėjo iki 890, t. y. beveik perpus. Kauno sandėlį šių metų antrojo ketvirčio pabaigoje sudarė apie 300 naujų butų arba 34% mažiau nei prieš metus. Tuo tarpu Klaipėdoje, priešingai, neparduotų naujų butų pasiūla išaugo 1,5 karto ir siekė 100 butų. Esant dabartiniam paklausos lygiui, prognozuojame, kad pirminėje Vilniaus ir Klaipėdos rinkose siūlomi pastatyti laisvi butai galėtų būti parduoti per maždaug 2 mėnesius, o Kauno – per 4,5 mėnesio. „Ober-Haus“ duomenimis, 2025 metais plėtojai Vilniuje planuoja pastatyti apie 3 300 butų, Kaune – 680, o Klaipėdoje – 400 naujų butų.

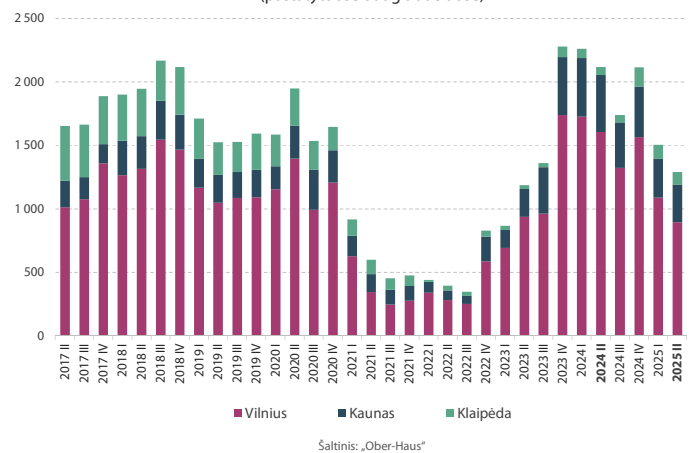
Remiantis vieno didžiausių nekilnojamojo turto skelbimų portalų Lietuvoje Aruodas.lt duomenimis, butų nuomos rinkoje stebimas nuosaikus pasiūlos kainų augimas. 2025 metų antrąjį ketvirtį Vilniuje vidutinė nuomai siūlomų butų kaina sudarė 14,8 Eur/m² arba 2% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus. Kaune per metus nuomos kainos augo beveik 13%, o Klaipėdoje – 5%. Šiuose miestuose vidutinės nuomai siūlomų butų kainos atitinkamai siekė 12,1 Eur/m² Kaune ir 11,0 Eur/m² Klaipėdoje.

Palankios skolinimosi sąlygos ir augantis darbo užmokestis didina gyventojų galimybes įsigyti būstą. Tuo metu mažėjanti naujo būsto pasiūla signalizuoja, kad rinkoje formuojasi naujo būsto trūkumas. Gerėjantis būsto įperkamumas leidžia pirkėjams aktyviau konkuruoti dėl parduodamo būsto, dažnai siūlomo aukštesnėmis kainomis. Esant tokioms tendencijoms, prognozuojame, kad būsto kainų augimas šalyje išliks ir artimiausiu laikotarpiu.

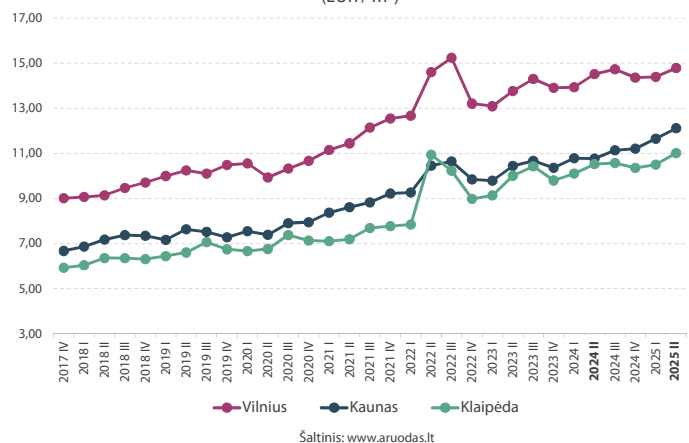
PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatytuose daugiabučiuose)



VIDUTINĖS NUOMAI SIŪLOMŲ BUTŲ KAINOS
(EUR / m²)



Naudojant apžvalgos duomenis, nuoroda į UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas būtina.

Norėdami gauti papildomos informacijos apie nekilnojamojo turto rinką Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje arba užsisakyti specializuotus Jums aktualios rinkos dalies ar vykdomo projekto rinkos tyrimus, prašome kreiptis į „Ober-Haus“ nekilnojamojo turto rinkos analitikus.