

# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

**LIETUVA / 2026 M. I KETV.**

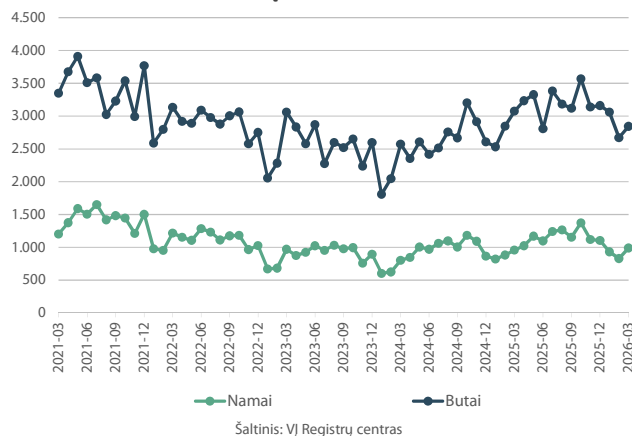
2026 metų pirmąjį ketvirtį būsto rinka išliko aktyvi, vis dėlto ryškėja ženklai, kad šis spartaus augimo etapas pasiekė aukščiausią tašką. Augančios gyvenamojo NT kainos, lėtėjantis darbo užmokesčio augimas, didėjančios palūkanų normos ir aukštesnė infliacija mažina įperkamumą bei didina neapibrėžtumą rinkoje. Nors sandorių skaičius išlieka aukštas, rinkos aktyvumo tempas jau pradeda lėtėti.

Būsto rinkos aktyvumas 2026 metų pradžioje išliko stabilus, tačiau ne visuose miestuose buvo stebimos tos pačios tendencijos. „Registru centro“ duomenimis, 2026 metų pirmąjį ketvirtį per mėnesį vidutiniškai buvo parduodami 2.858 butai ir 917 namų – tai atitinkamai 1% ir 3% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Šių metų pirmąjį ketvirtį Vilniuje įregistruota 2%, Kaune – 6%, o Šiauliuose – 4% daugiau būsto sandorių. Tuo metu Klaipėdoje ir Panevėžyje sandorių skaičius sumažėjo – atitinkamai 5% ir 15%, palyginus su 2025 metų pirmojo ketvirčio rezultatais.

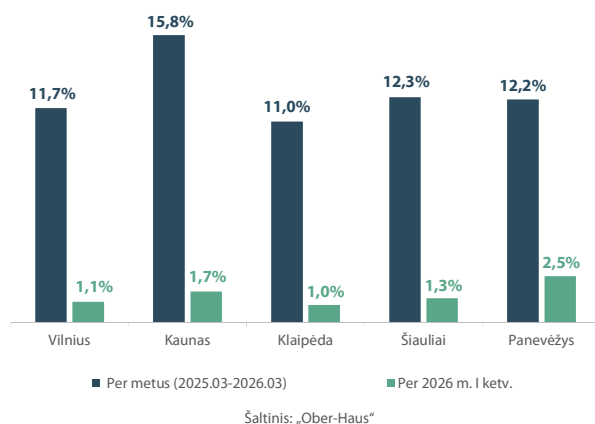
2026 metų pradžioje didmiesčiuose esančių butų kainos nuosaikiai augo, tačiau jau matomi kainų kilimo lėtėjimo požymiai. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų pirmąjį ketvirtį vidutinė butų pardavimo kaina Vilniuje padidėjo 1,1%, Kaune – 1,7%, Klaipėdoje – 1,0%, Šiauliuose – 1,3%, o Panevėžyje – 2,5%. 2026 metų kovo mėnesį metinis butų kainų pokytis siekė 12,5% (tiek pat kaip ir vasario mėnesį).

2026 metų pirmąjį ketvirtį augo susidomėjimas pirmine butų rinka. Remiantis „Ober-Haus“ 2026 metų pirmojo ketvirčio duomenimis, Vilniaus pirminėje rinkoje realizuoti 1.766 nauji butai, Kaune – 423, o Klaipėdoje – 189 butai. Visuose minėtuose miestuose tiek metinis, tiek ketvirtinis pokytis teigiamas: Vilniuje realizuota 11% daugiau naujų butų nei prieš metus ir 24% daugiau, palyginti su praėjusiu ketvirčiu, o Kaune šis rodiklis atitinkamai padidėjo 18% ir 25%. Klaipėdoje fiksuoti didžiausi pokyčiai – 2026 metų pirmąjį ketvirtį naujų butų pardavimų ir rezervacijų skaičius buvo beveik 60% didesnis nei 2025 metų pirmąjį ketvirtį, o, palyginti su 2025 metų paskutiniu ketvirčiu, naujų butų pardavimai išaugo beveik 40%.

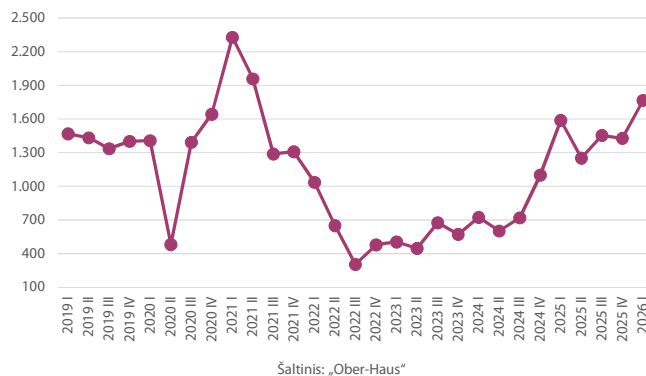
**SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE**



**VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI**



**REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS VILNIUJE (pirminėje rinkoje)**



# GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. I KETV.

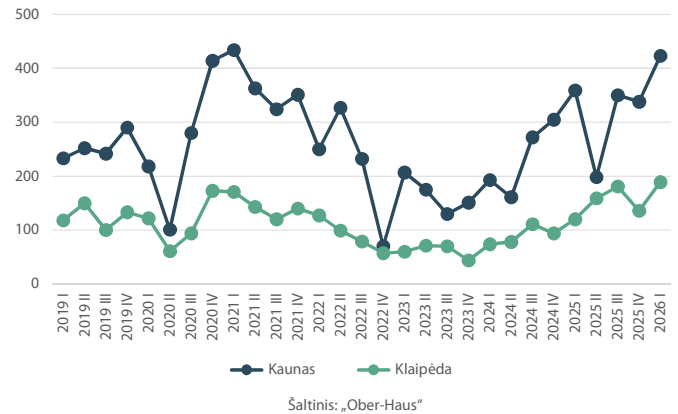
2026 metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdoje augo neparduotų naujos statybos butų skaičius pastatytuose daugiabučiuose, tačiau Vilniuje ir Kaune jis mažėjo. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų kovą Klaipėdoje buvo 144 neparduoti nauji butai, kai 2025 metų gruodį jų buvo 79 – pasiūla išaugo 82%. Vilniuje situacija priešinga – neparduotų naujų butų skaičius mažėjo. 2026 metų kovą sostinėje buvo 759 neparduoti naujos statybos butai – 30% mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Po pasiūlos augimo iki 990 butų 2025 metų pabaigoje, per pirmąjį 2026 metų ketvirtį neparduotų butų skaičius sumažėjo 23%. Kaune laisvų naujos statybos butų taip pat mažėja, tačiau lėčiau nei Vilniuje. Šių metų kovą rinkoje buvo 235 neparduoti nauji butai, kai 2025 metų kovą jų buvo 305, o gruodį – 266. Tai atitinkamai 23% ir 12% daugiau nei 2026 metų kovą.

2026 metų pirmąjį ketvirtį didžiuosiuose Lietuvos miestuose butų nuomos kainos toliau augo. Remiantis „Aruodas“ nekilnojamo turto portalo skelbiama informacija, 2026 metų pirmąjį ketvirtį vidutinė butų nuomos kaina sostinėje siekė 15,5 Eur/m<sup>2</sup> – tai maždaug vienu euru daugiau nei prieš metus, kai ji sudarė 14,4 Eur/m<sup>2</sup> (metinis pokytis – 8%). Šių metų pirmąjį ketvirtį Klaipėdoje vidutinė prašoma nuomos kaina pasiekė apie 11,0 Eur/m<sup>2</sup> (metinis pokytis – 5%), o Kaune – 12,0 Eur/m<sup>2</sup> (metinis pokytis – 3%).

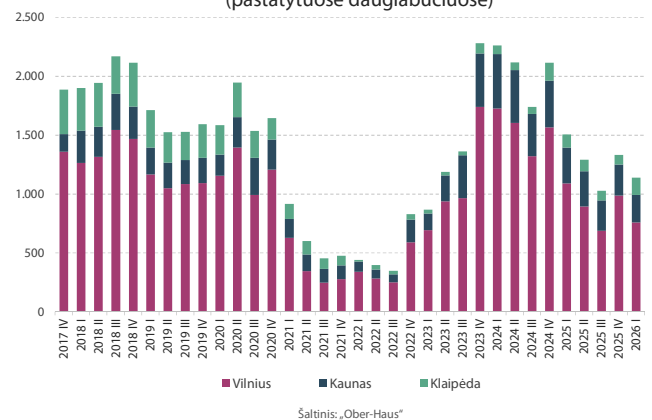
Lietuvos banko duomenimis, per 2026 metų pirmus tris mėnesius Lietuvoje suteikta tikrųjų naujų būsto paskolų už 871 mln. eurų arba 19,9% daugiau nei per tą patį 2025 metų laikotarpį. 2026 metų kovo mėnuo buvo išskirtinis būsto finansavimo rinkoje, kadangi per mėnesį išduotų tikrųjų naujų būsto paskolų apimtys sudarė beveik 313 mln. eurų ir tai yra trečia didžiausia per mėnesį išduotų būsto paskolų suma nuo 2008 metų. Naujų būsto paskolų vidutinė metinė palūkanų norma 2026 metų pirmąjį ketvirtį vidutiniškai sudarė 3,69% arba 0,37 procentinio punkto mažiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, bet 0,04 procentinio punkto daugiau nei 2025 metų ketvirtąjį ketvirtį.

Tikėtina, kad artimiausiais ketvirčiais gyvenamojo NT rinka išliks aktyvi, tačiau spartus kainų augimas po truputį turėtų slopti. Didesnės palūkanų normos ir prastėjantis būsto įperkamumas gali mažinti pirkėjų aktyvumą. Kita vertus, ribota pasiūla ir vis dar stiprūs gyventojų lūkesčiai neleis rinkai per daug atvėsti.

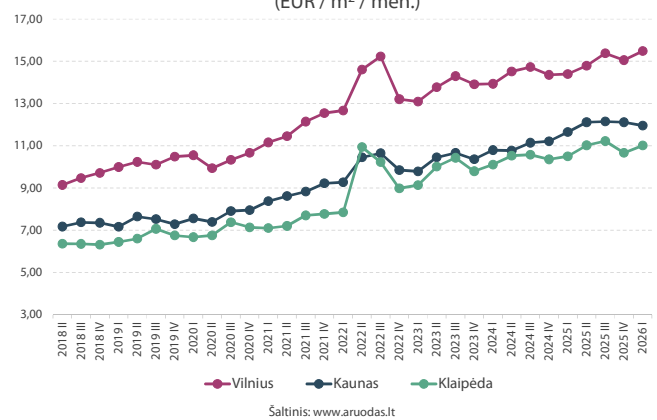
REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS  
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI  
(pastatytuose daugiabučiuose)



VIDUTINĖS NUOMAI SIŪLOMŲ BUTŲ KAINOS  
(EUR / m<sup>2</sup> / mėn.)



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.