

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. II KETV.

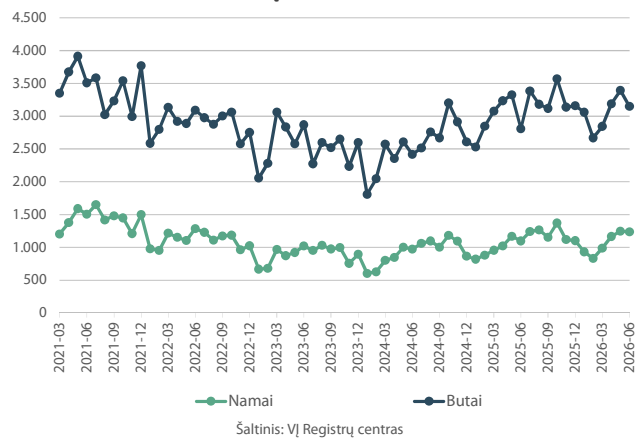
Antrąjį 2026 metų ketvirtį Lietuvos būsto rinka išlaikė aukštą aktyvumą, tačiau atskiruose segmentuose ir miestuose ryškėjo skirtingos tendencijos. Didžiuosiuose šalies miestuose toliau augo būsto kainos, pirminėje rinkoje išliko aukštas naujų butų realizacijos lygis, o nuomos rinkoje buvo fiksuojamas tolesnis kainų augimas.

2026 metų antrąjį ketvirtį Kaune fiksuotas būsto pardavimo sandorių skaičiaus mažėjimas, tačiau kituose Lietuvos didmiesčiuose rinka išliko aktyvi. „Registru centro“ duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį Lietuvoje per mėnesį vidutiniškai buvo parduodami 3.245 butai ir 1.216 namų – tai atitinkamai 3,9% ir 10,9% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Šių metų antrąjį ketvirtį Vilniuje įregistruota 4,5%, Klaipėdoje – 14,6%, Šiauliuose – 8,7% ir Panevėžyje – 6,0% daugiau būsto pardavimo sandorių nei 2025 metų antrąjį ketvirtį. Tuo metu Kaune šių sandorių skaičius sumažėjo 9,0%, palyginti su 2025 metų antrojo ketvirčio rezultatais.

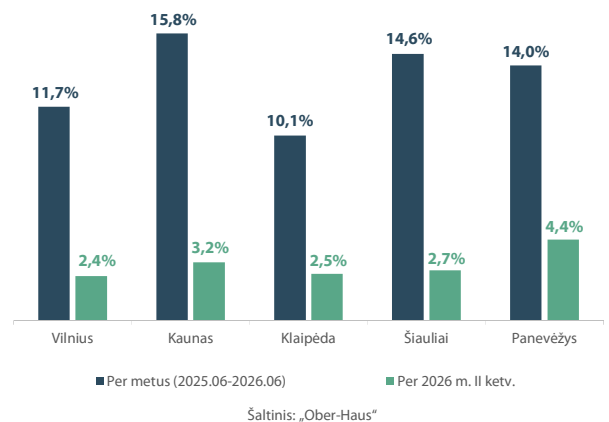
2026 metų antrąjį ketvirtį butų pardavimo kainos visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose toliau augo, o jų augimo tempas išliko nuoseklus. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį vidutinė butų pardavimo kaina Vilniuje padidėjo 2,4%, Kaune – 3,2%, Klaipėdoje – 2,5%, Šiauliuose – 2,7%, o Panevėžyje – 4,4%. 2026 metų birželį metinis butų kainų pokytis didžiuosiuose Lietuvos miestuose siekė 12,5% ir buvo toks pat kaip vasario ir kovo mėnesiais. Pirmąjį 2026 metų pusmetį metinis kainų pokytis išliko didžiuosiuose Lietuvos miestuose 12,0–12,5% ribose.

2026 metų antrąjį ketvirtį Vilniaus ir Kauno pirminėje butų rinkoje aktyvumas išliko aukštas, tačiau jo augimo tempas sulėtėjo. Remiantis „Ober-Haus“ 2026 metų antrojo ketvirčio duomenimis, Vilniaus pirminėje rinkoje realizuoti 1.354 nauji butai, Kaune – 318, o Klaipėdoje – 225 butai. Vilniuje realizuota 8,1% daugiau naujų butų nei prieš metus, o Kaune – 60,6% daugiau. Palyginti šių metų antrojo ketvirčio rezultatus su praėjusio ketvirčio rezultatais, Vilniuje ir Kaune realizuota atitinkamai 21,9% ir 25,5% mažiau naujos statybos butų. 2026 metų birželį Vilniuje ir Kaune fiksuotas mažiausias pirminės butų rinkos aktyvumas šiais metais – atitinkamai realizuota 321 ir 50 naujų butų. Palyginti su 2025 metų birželiu, realizacijų apimtys sumažėjo atitinkamai 17,1% ir 2,0%. Kita vertus, Klaipėdos pirminėje butų rinkoje fiksuoti tik teigiami pokyčiai. 2026 metų antrąjį ketvirtį Klaipėdos pirminėje butų rinkoje realizuota 40,6% daugiau butų nei 2025 metų antrąjį ketvirtį ir 16,0% daugiau nei 2026 pirmąjį ketvirtį.

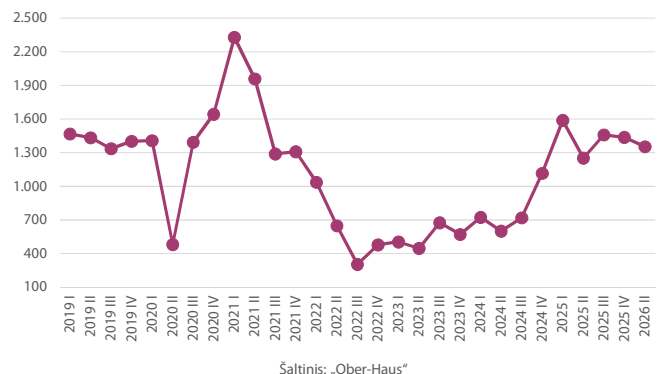
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS VILNIUJE
(pirminėje rinkoje)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

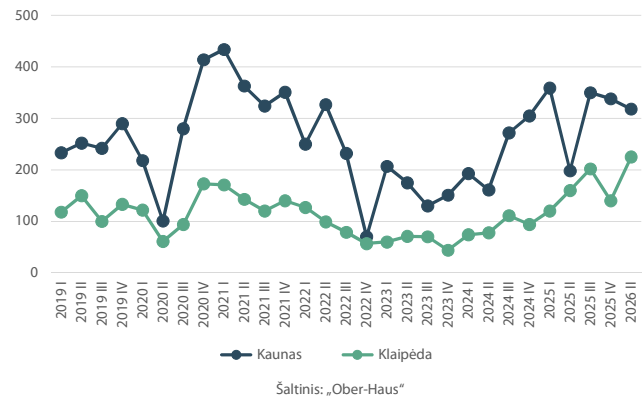
LIETUVA / 2026 M. II KETV.

„Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų birželį Vilniuje ir Kaune neparduotų naujos statybos butų pasiūla pastatytuose daugiabučiuose mažėjo, o Klaipėdoje pasiūla augo. 2026 metų birželį sostinėje buvo 685 neparduoti naujos statybos butai – 23,4% mažiau nei tuo pačiu metu pernai. Palyginti su 2026 metų pirmojo ketvirčio paskutinio mėnesio duomenimis, birželį Vilniaus neparduotų naujos statybos butų pasiūla sumažėjo 9,9 %. 2026 metų birželį Kauno rinkoje buvo 209 neparduoti nauji butai, kai 2025 metų birželį jų buvo 298, o 2026 metų kovą – 235. Kauno pastatytuose daugiabučiuose neparduotų naujos statybos butų pasiūla buvo 29,9% mažesnė nei 2025 metų birželį ir 11,1% mažesnė nei 2026 metų kovą. 2026 birželį Klaipėdoje buvo 197 neparduoti nauji butai pastatytuose daugiabučiuose arba 97% daugiau nei prieš metus, kai 2026 metų kovą jų buvo 145 – pasiūla augo 35,9%. „Ober-Haus“ duomenimis, tai aukščiausias neparduotų naujos statybos butų skaičius Klaipėdoje per pastaruosius penkerius metus. Esant dabartiniam paklausos lygiui, pirminėje Vilniaus rinkoje siūlomi laisvi pastatyti butai galėtų būti realizuoti per 1,5 mėnesio, Kaune – per 2, o Klaipėdoje – per 2,6 mėnesio. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metais plėtotojai Vilniuje planuoja pastatyti iki 4.500 butų daugiabučiuose, Kaune – virš 1.000 butų, o Klaipėdoje – virš 600 butų.

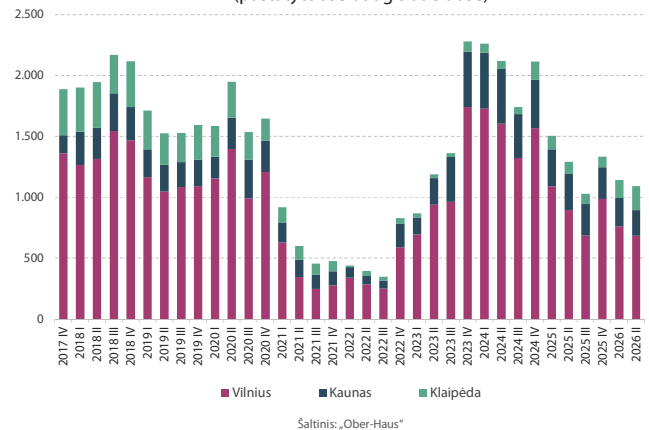
2026 metų antrąjį ketvirtį nuomos rinkoje butų kainos ir toliau augo visuose didžiuosiuose miestuose, ryškiausias augimas fiksuotas sostinėje. Remiantis „Aruodas“ nekilnojamojo turto portalas skelbiama duomenimis, 2026 metų antrąjį ketvirtį vidutinė nuomai siūlomų butų kaina sostinėje siekė 16,4 Eur/m², Kaune – 12,8 Eur/m², o Klaipėdoje – 11,7 Eur/m². Palyginti su 2025 metų tuo pačiu laikotarpiu, 2026 metų antrąjį ketvirtį didžiausias pokytis fiksuotas Vilniuje – vidutinė butų nuomos kaina augo 11,0%. Per metus Kaune ir Klaipėdoje vidutinė butų nuomos kaina kilo panašiu tempu – atitinkamai 5,7% ir 5,8%.

Antrojo 2026 metų ketvirčio duomenys rodo, kad Lietuvos būsto rinka išliko aktyvi – didžiuosiuose miestuose toliau augo butų kainos, pirminėje rinkoje išlaikytas aukštas naujų butų realizacijos lygis, o nuomos kainos ir toliau didėjo. Vis dėlto rinkos dinamika atskiruose segmentuose ir miestuose buvo nevienoda. Vilniuje ir Kaune, nepaisant stiprių ketvirčio rezultatų, ketvirčio pabaigoje fiksuotas pirminės butų rinkos aktyvumo sulėtėjimas, o birželį realizacijų apimtys buvo mažiausios nuo metų pradžios. Tuo pat metu neparduotų naujos statybos butų pasiūla šiuose miestuose toliau mažėjo, rodydama išliekantį paklausos lygį. Klaipėdoje, priešingai, augo tiek naujų butų realizacijos, tiek neparduotų butų pasiūla.

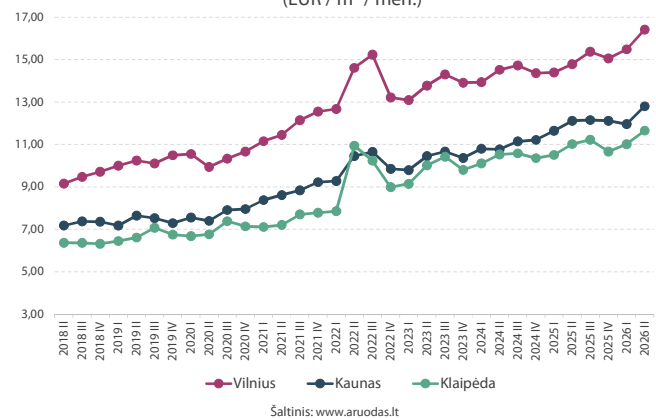
REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



NEPARDUOTI NAUJOS STATYBOS BUTAI
(pastatytuose daugiabučiuose)



VIDUTINĖS NUOMAI SIŪLOMŲ BUTŲ KAINOS
(EUR / m² / 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.