

GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. III KETV.

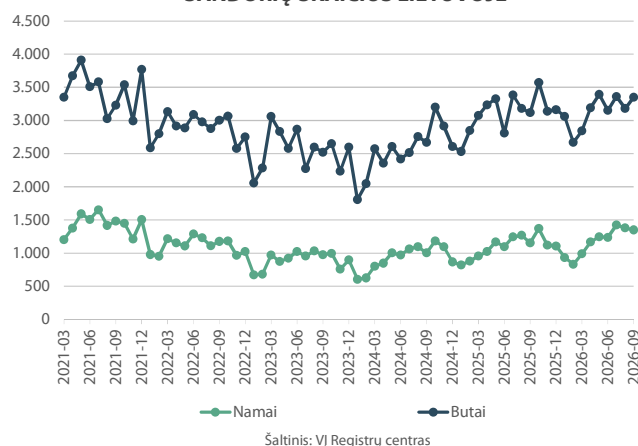
2026 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvos būsto rinkoje išryškėjo skirtingos tendencijos: didmiesčiuose augo bendras sandorių skaičius ir butų pardavimo bei nuomos kainos, tačiau pirminėje butų rinkoje aktyvumas mažėjo. Pastatytuose daugiabučiuose esančių neparduotų naujos statybos butų skaičius Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje kito nevienodai. Tuo tarpu net ir augant palūkanų normoms, naujų būsto paskolų apimtys ir toliau didėja.

2026 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje įregistruotų būsto pardavimo sandorių skaičius augo, tačiau ši tendencija buvo būdinga ne visiems didiesiems miestams. VĮ Registrų centro duomenimis, 2026 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvoje per mėnesį vidutiniškai buvo parduodami 3.297 butai ir 1.384 namai – tai atitinkamai 2,1% ir 13,4% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu pernai. Šių metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje įregistruota 3,7%, Kaune – 6,2%, Šiauliuose – 4,5%, o Panevėžyje – 2,5% daugiau būsto pardavimo sandorių nei 2025 metų trečiąjį ketvirtį. Tuo metu Klaipėdoje sandorių skaičius sumažėjo 5,3%, palyginti su 2025 metų trečiojo ketvirčio rezultatais.

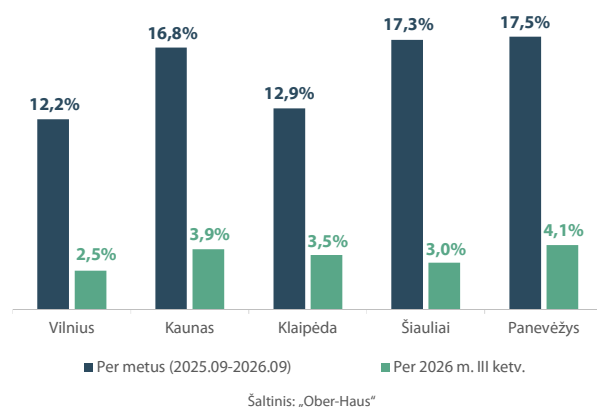
2026 metų trečiąjį ketvirtį butų pardavimo kainos visuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose toliau augo. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų trečiąjį ketvirtį vidutinė butų pardavimo kaina Vilniuje padidėjo 2,5%, Kaune – 3,9%, Klaipėdoje – 3,5%, Šiauliuose – 3,0%, o Panevėžyje – 4,1%. 2026 metų rugsėjį metinis butų kainų pokytis didžiuosiuose Lietuvos miestuose siekė 13,7% ir buvo toks pat kaip rugpjūtį.

2026 metų trečiąjį ketvirtį aktyvumas Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos pirminėje butų rinkoje sumažėjo, o ryškiausias mažėjimas fiksuotas Klaipėdoje. Remiantis „Ober-Haus“ 2026 metų trečiojo ketvirčio duomenimis, Vilniaus pirminėje rinkoje realizuota 1.222 nauji butai, Kaune – 326, o Klaipėdoje – 129. Vilniuje realizuota 16% mažiau naujų butų nei prieš metus, o Kaune ir Klaipėdoje – atitinkamai 7% ir 36% mažiau. Palyginti su ankstesniu ketvirčiu, Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje realizuota atitinkamai 10%, 3% ir 47% mažiau naujos statybos butų. 2026 metų liepą Klaipėdoje fiksuotas mažiausias pirminės butų rinkos aktyvumas šiais metais – realizuota apie 30 naujų butų. Tai reikšmingas pokytis Klaipėdos rinkoje po rekordinių 2026 metų antrojo ketvirčio rezultatų. Palyginti su 2025 metų rugsėju, 2026 metų rugsėjį realizavimo apimtys Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje sumažėjo atitinkamai 24%, 30% ir 33%.

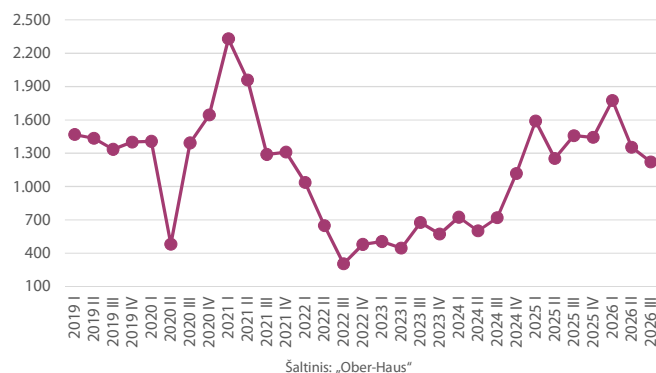
SANDORIŲ SKAIČIUS LIETUVOJE



VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS VILNIUJE (pirminėje rinkoje)



GYVENAMOJO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS KOMENTARAS

LIETUVA / 2026 M. III KETV.

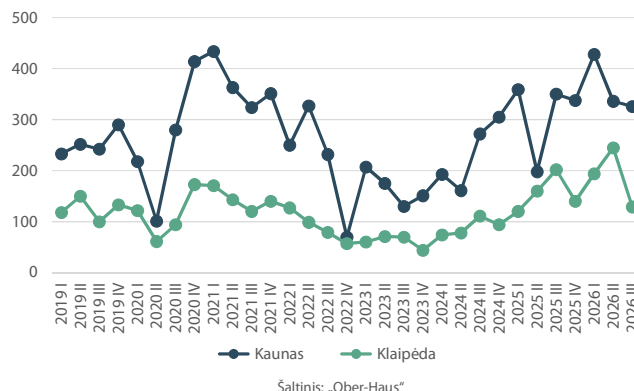
„Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metų rugsėjį Vilniuje ir Klaipėdoje pastatytuose daugiabučiuose neparduotų naujos statybos butų pasiūla, palyginti su praėjusiais metais, augo, o Kaune – mažėjo. 2026 metų rugsėjį Vilniuje buvo 834 neparduoti nauji butai – 21% daugiau nei prieš metus ir 22% daugiau nei 2026 metų birželį. 2026 metų rugsėjį Kaune užfiksuoti 234 neparduoti nauji butai – 9% mažiau nei prieš metus, bet 6% daugiau nei birželį, kai jų buvo atitinkamai 258 ir 221. 2026 metų rugsėjį Klaipėdoje buvo 203 neparduoti nauji butai – beveik 2,5 karto daugiau nei prieš metus, tačiau 4% mažiau nei birželį, kai jų skaičius siekė 212. Esant dabartiniam paklausos lygiui, jau pastatytus laisvus butus pirminėje rinkoje Vilniuje būtų galima parduoti per 2 mėnesius, Kaune – per 2,2 mėnesio, o Klaipėdoje – per 4,7 mėnesio. „Ober-Haus“ duomenimis, 2026 metais Vilniuje plėtotojai pardavimui planuoja pastatyti apie 4.500 butų, Kaune – daugiau nei 1.000 butų, o Klaipėdoje – apie 650 butų.

2026 metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje tęsėsi butų nuomos kainos augimas, o ryškiausias augimas fiksuotas Kaune. Remiantis nekilnojamojo turto portalu „Aruodas“ skelbiamais duomenimis, 2026 metų trečiąjį ketvirtį vidutinė nuomojamų butų pasiūlos kaina sostinėje siekė 16,8 Eur/m², Kaune – 13,5 Eur/m², o Klaipėdoje – 11,9 Eur/m². Palyginti su tuo pačiu 2025 metų laikotarpiu, didžiausias pokytis užfiksuotas Kaune – vidutinė butų nuomos kaina išaugo 10,8%. Per metus Vilniuje ir Klaipėdoje vidutinė butų nuomos kaina padidėjo atitinkamai 8,9% ir 6,4%.

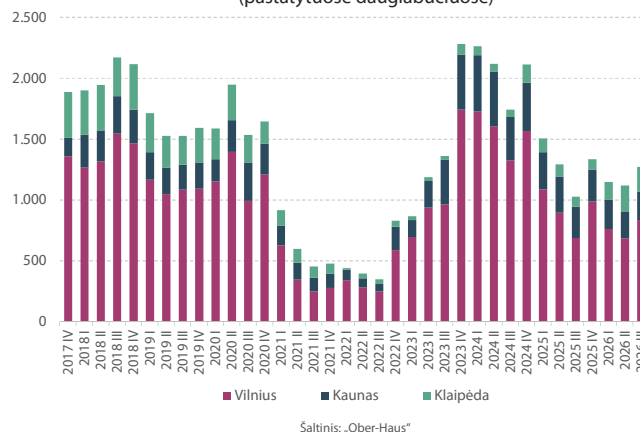
Lietuvos banko duomenimis, 2026 metų liepos ir rugpjūčio mėnesiais Lietuvoje suteikta naujų (tikrųjų) būsto paskolų už 667 mln. eurų – 9,3% daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu 2025 metais, kai paskolų buvo suteikta už 610 mln. eurų. 2026 metų liepos mėnesį suteikta rekordinė naujų būsto paskolų suma – 346 mln. eurų, 20 mln. eurų viršijusi ankstesnį rekordą, užfiksuotą 2026 metų birželį ir 2025 metų spalį. Naujų būsto paskolų palūkanų norma 2026 metų rugpjūtį sudarė 4,17% – 0,51 procentinio punkto daugiau nei tuo pačiu laikotarpiu prieš metus, kai ji siekė 3,66%.

2026 metų trečiąjį ketvirtį Lietuvos būsto rinkos aktyvumas išliko aukštas, o kainų augimo tempas nemažėjo. Nepaisant to, kad pastaruoju metu buvo fiksuojamas būsto paskolų palūkanų normų augimas, brangstančio skolinimosi poveikis rinkai šiuo metu dar nėra reikšmingas.

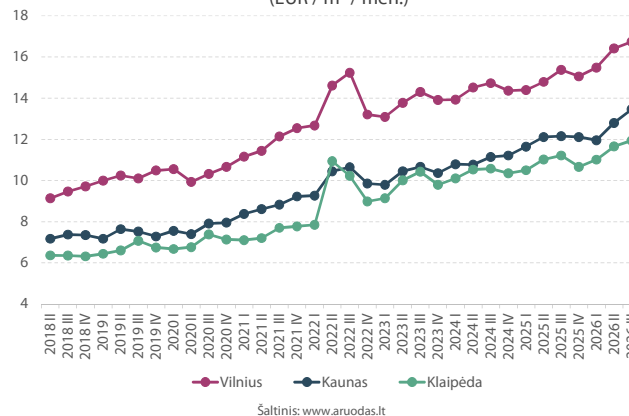
REALIZUOTŲ NAUJŲ BUTŲ SKAIČIUS
(pirminėje rinkoje)



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.