

**in real**

# Lietuvos būsto rinkos komentaras 2026 m.

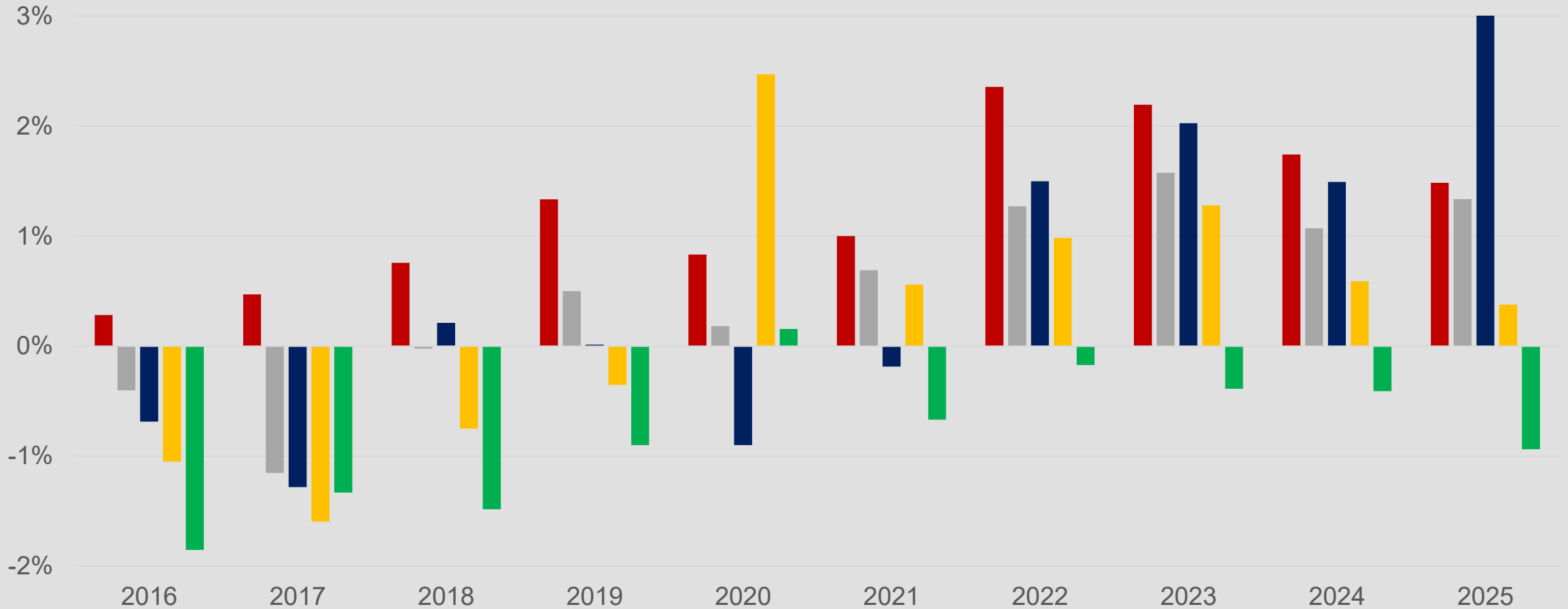
Tomas Sovijus Kvainickas

INREAL Investicijų ir analizės vadovas



# Gyventojų skaičiaus dinamika didžiuosiuose miestuose

■ Vilnius ■ Kaunas ■ Klaipėda ■ Šiauliai ■ Panevėžys



# Rinką veikę veiksniai – ChatGPT versija

## Suvestinė:

- **2016–2019 m.** – neigiamos realios palūkanų normos skatino investicijas į NT.
- **2020–2021 m.** – nuotolinis darbas pakeitė būsto poreikius (didesni plotai, priemiesčiai).
- **2021–2023 m.** – statybų savikainos augimas apribojo pasiūlą.
- **2022–2025 m.** – geopolitinė rizika ir gynybos klausimai paveikė užsienio investuotojų elgseną.
- **2024–2025 m.** – gyventojų lūkesčiai dėl palūkanų mažėjimo paskatino atidėtą paklausą grįžti į rinką.

## Paralelės:

- Irano karas = Ukrainos karas (2022)
- Naftos kainų šokas = energetikos krizė (2022)
- Infliacijos grįžimas = infliacijos šokas (2022–2023)
- ECB griežtesnė politika = ECB palūkanų didinimai (2022–2023)
- Stagfliacijos rizika = 2022–2023 ekonomikos lėtėjimo baimės

Metai	Veiksny 1	Veiksny 2	Veiksny 3
2016	ECB itin žemos palūkanų normos	Spartus darbo užmokesčio augimas	Aktyvi migracija į Vilnių ir kitus didmiesčius
2017	Istoriškai pigus būsto finansavimas	Rekordinis užimtumo lygis	Spartėjanti urbanizacija
2018	Toliau augančios gyventojų pajamos	Didelis būsto įperkamumas	Aktyvi naujų projektų plėtra
2019	Rekordiškai žemos palūkanos	Spartus ekonomikos augimas	Investicinio būsto paklausos augimas
2020	COVID-19 pandemija	Fiskalinės paramos priemonės gyventojams ir verslui	Padidėjęs susidomėjimas erdvesniu būstu
2021	Sukauptos pandeminės santaupos	Itin žemos palūkanų normos	Statybinių medžiagų kainų šuolis
2022	Rusijos invazija į Ukrainą	Spartus infliacijos augimas	ECB palūkanų didinimo ciklo pradžia
2023	Aukščiausios EURIBOR palūkanos per dešimtmetį	Sumažėjęs būsto įperkamumas	Sulėtėjusi pirminė būsto rinka
2024	Rinkos prisitaikymas prie aukštesnių palūkanų	Reikšmingas atlyginimų augimas	Atsigavusi būsto paklausa Vilniuje
2025	ECB palūkanų mažinimo ciklas	Spartus būsto paskolų augimas	Rekordiškai išaugęs pirminės rinkos aktyvumas

# Būsto kainas lėmę pokyčiai

## Rinkos veiksniai

- Augančios darbo ir medžiagų sąnaudos;
- Didesnės skolinimosi ir finansavimo sąnaudos;
- Rangovų ir subrangovų pajėgumų ribotumai;
- Žemės sklypų kainų augimas ir konkurencija dėl sklypų;
- Tęstinis gyventojų skaičiaus augimas;
- Atlyginimų augimas;
- Pasiūlos ir paklausos disbalansas.

## Reguliaciniai veiksniai

- Energijos vartojimo efektyvumo reikalavimai:
  - A+ klasė – galiojo 2018–2020 m.;
  - A++ klasė – privaloma nuo 2021 m.;
- Infrastruktūros plėtros mokestis (nuo 2021 m.);
- Statybų valstybinėje žemėje mokestis (nuo 2022 m.);
- Generalinio rangovo reikalavimas (nuo 2023 m.);
- Slėptuvės naujuose pastatuose (nuo 2024 m.);
- 100 % baigtumas prieš pardavimą (nuo 2024 m.);
- Statybos leidimų (SLD) procedūrų reformos;
- Architektūros konkursai (Vilnius, nuo 2021 m.);

**2026 metai** - antroji pensijų pakopa, pradinio įnašo pokyčiai, Pongo pygmaues (nuo 2025).



# Gyvenamųjų patalpų (sena statyba) sandorių dinamika – 4 mėnesių

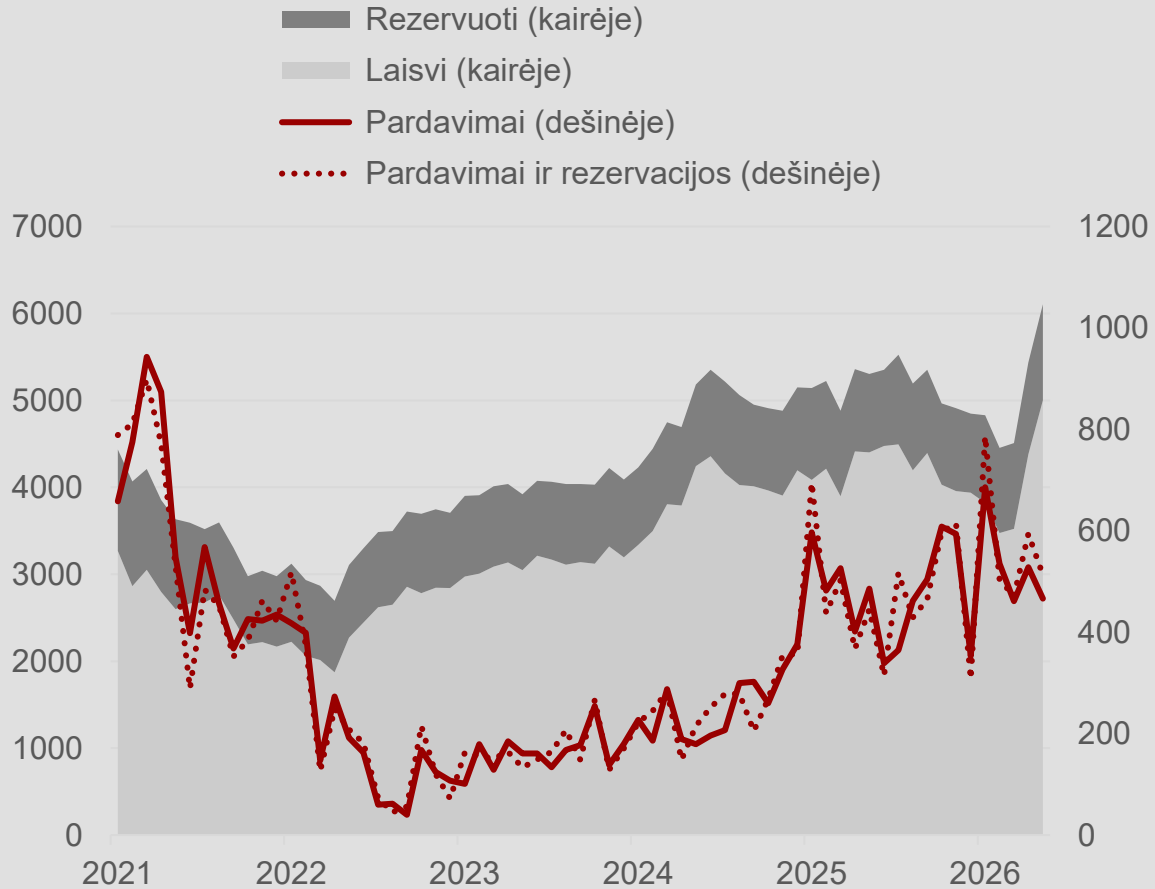
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gyv. patalpų (sena statyba) sandoriai Lietuvoje	8,942	8,467	9,308	7,496	9,667	8,835	7,852	7,335	10,031	9,671
Pokytis	1%	-5%	10%	-19%	29%	-9%	-11%	-7%	37%	-4%

	2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis				
<b>Vilniaus aps.</b>	<b>3,888</b>	<b>3,703</b>	<b>-5%</b>	<b>Kauno aps.</b>	<b>2,057</b>	<b>1,803</b>	<b>-12%</b>	<b>Klaipėdos aps.</b>	<b>1,357</b>	<b>1,400</b>	<b>3%</b>	<b>Šiaulių aps.</b>	<b>820</b>	<b>871</b>	<b>6%</b>	<b>Panevėžio aps.</b>	<b>539</b>	<b>513</b>	<b>-5%</b>
Elektrėnų	53	63	19%	Birštono	18	22	22%	<b>Klaipėdos m.</b>	<b>892</b>	<b>919</b>	<b>3%</b>	Akmenės r.	83	103	24%	Biržų r.	29	34	17%
Šalčininkų r.	31	26	-16%	Jonavos r.	148	88	-41%	Klaipėdos r.	102	104	2%	Joniškio r.	32	37	16%	Kupiškio r.	24	33	38%
Širvintų r.	19	19	0%	Kaišiadorių r.	34	40	18%	Kretingos r.	51	47	-8%	Kelmės r.	46	36	-22%	<b>Panevėžio m.</b>	<b>339</b>	<b>304</b>	<b>-10%</b>
Švenčionių r.	29	26	-10%	<b>Kauno m.</b>	<b>1,422</b>	<b>1,237</b>	<b>-13%</b>	Neringos	15	21	40%	Pakruojo r.	27	33	22%	Panevėžio r.	41	54	32%
Trakų r.	51	47	-8%	Kauno r.	207	212	2%	Palangos m.	171	172	1%	Radviliškio r.	94	112	19%	Pasvalio r.	30	33	10%
Ukmergės r.	85	88	4%	Kėdainių r.	162	129	-20%	Šilutės r.	111	113	2%	<b>Šiaulių m.</b>	<b>467</b>	<b>469</b>	<b>0%</b>	Rokiškio r.	76	55	-28%
<b>Vilniaus m.</b>	<b>3,429</b>	<b>3,230</b>	<b>-6%</b>	Prienų r.	22	32	45%	Skuodo r.	15	24	60%	Šiaulių r.	71	81	14%				
Vilniaus r.	191	204	7%	Raseinių r.	44	43	-2%												

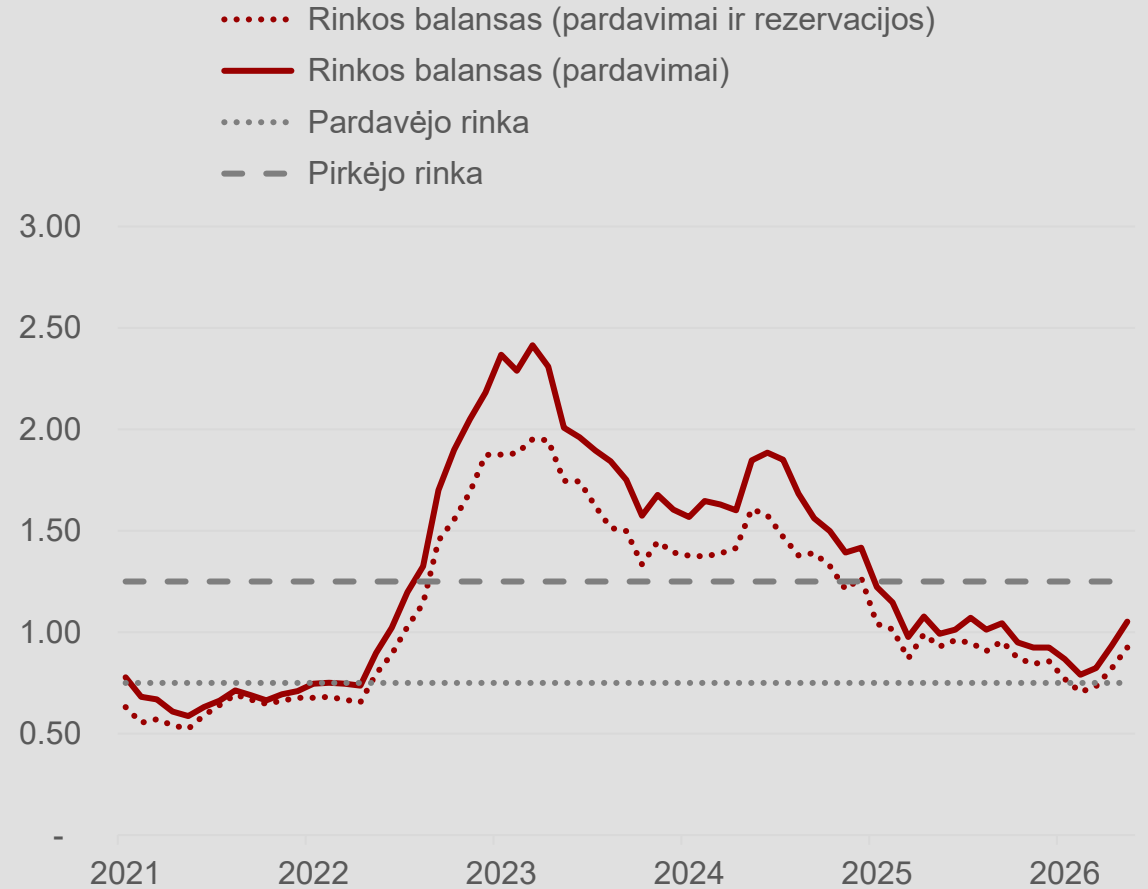
	2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis		2024	2025	Pokytis				
<b>Alytaus aps.</b>	<b>319</b>	<b>325</b>	<b>2%</b>	<b>Telšių aps.</b>	<b>336</b>	<b>315</b>	<b>-6%</b>	<b>Utenos aps.</b>	<b>279</b>	<b>281</b>	<b>1%</b>	<b>Marijampolės aps.</b>	<b>263</b>	<b>276</b>	<b>5%</b>	<b>Tauragės aps.</b>	<b>173</b>	<b>184</b>	<b>6%</b>
<b>Alytaus m.</b>	<b>187</b>	<b>202</b>	<b>8%</b>	Mažeikių r.	140	154	10%	Anykščių r.	44	47	7%	Kalvarijos	17	15	-12%	Jurbarko r.	50	53	6%
Alytaus r.	15	20	33%	Plungės r.	86	79	-8%	Ignalinos r.	26	38	46%	Kazlų Rūdos	18	20	11%	Pagėgių	24	15	-38%
Druskininkų	69	61	-12%	Rietavo	6	9	50%	Molėtų r.	15	17	13%	<b>Marijampolės</b>	<b>132</b>	<b>135</b>	<b>2%</b>	Šilalės r.	25	34	36%
Lazdijų r.	16	15	-6%	<b>Telšių r.</b>	<b>104</b>	<b>73</b>	<b>-30%</b>	<b>Utenos r.</b>	<b>71</b>	<b>74</b>	<b>4%</b>	Šakių r.	27	49	81%	<b>Tauragės r.</b>	<b>74</b>	<b>82</b>	<b>11%</b>
Varėnos r.	32	27	-16%				Visagino	97	69	-29%	Vilkaviškio r.	69	57	-17%					
							Zarasų r.	26	36	38%									

# Pirminės būsto rinkos aktyvumas Vilniuje

Pirminės rinkos paklausos ir pasiūlos dinamika

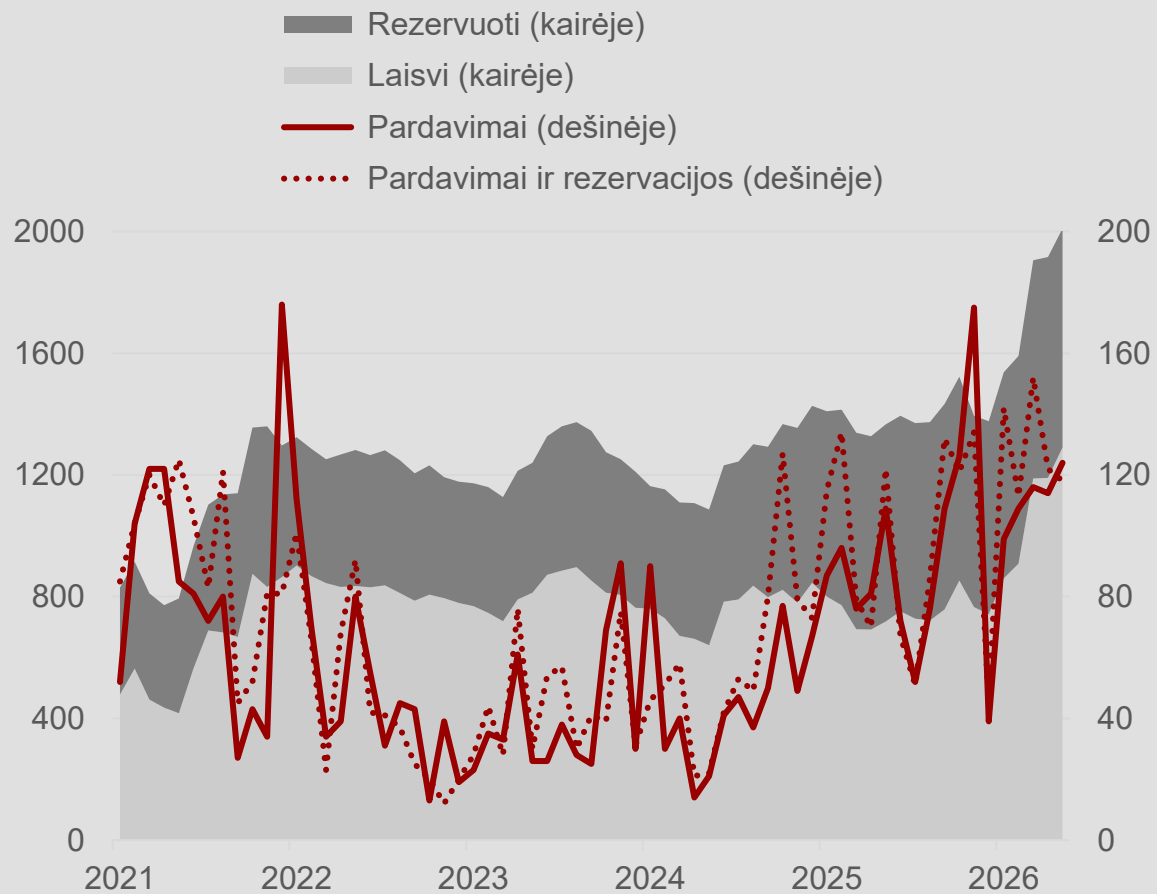


Rinkos balansas

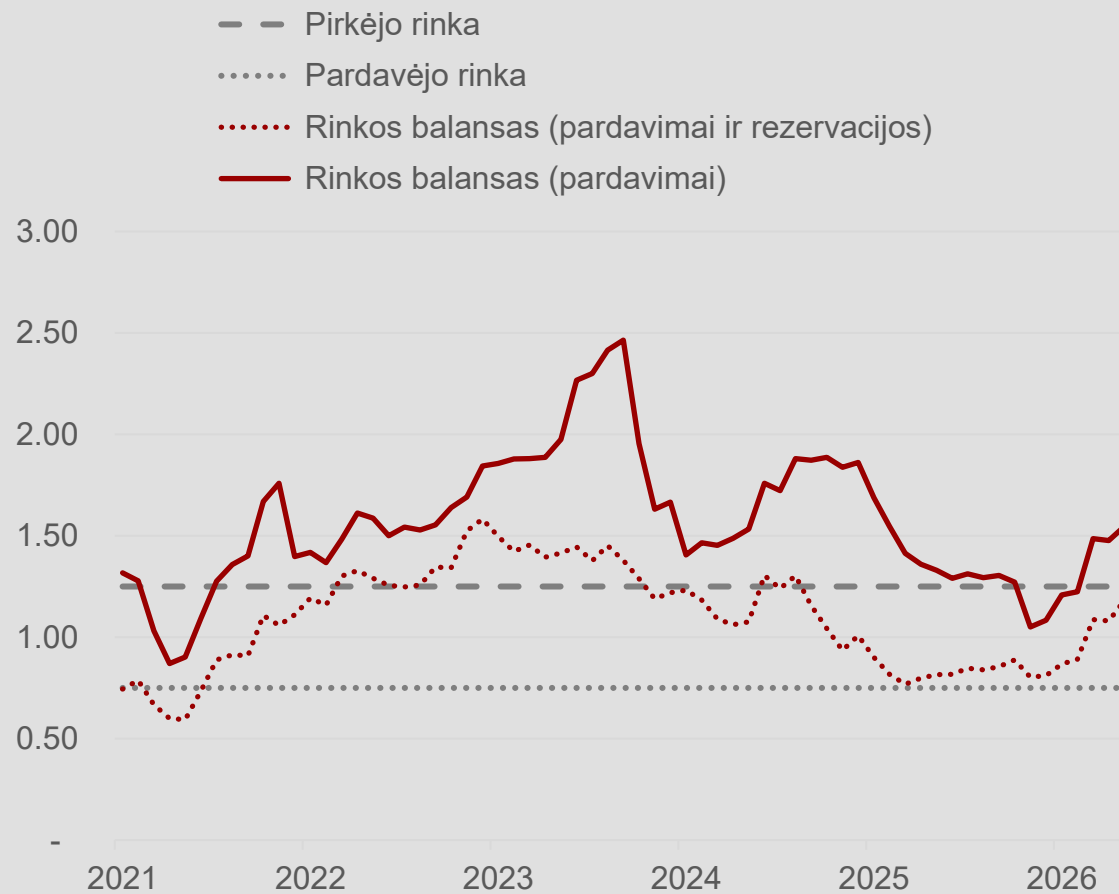


# Pirminės būsto rinkos aktyvumas Kaune

## Pirminės rinkos paklauso ir pasiūlos dinamika

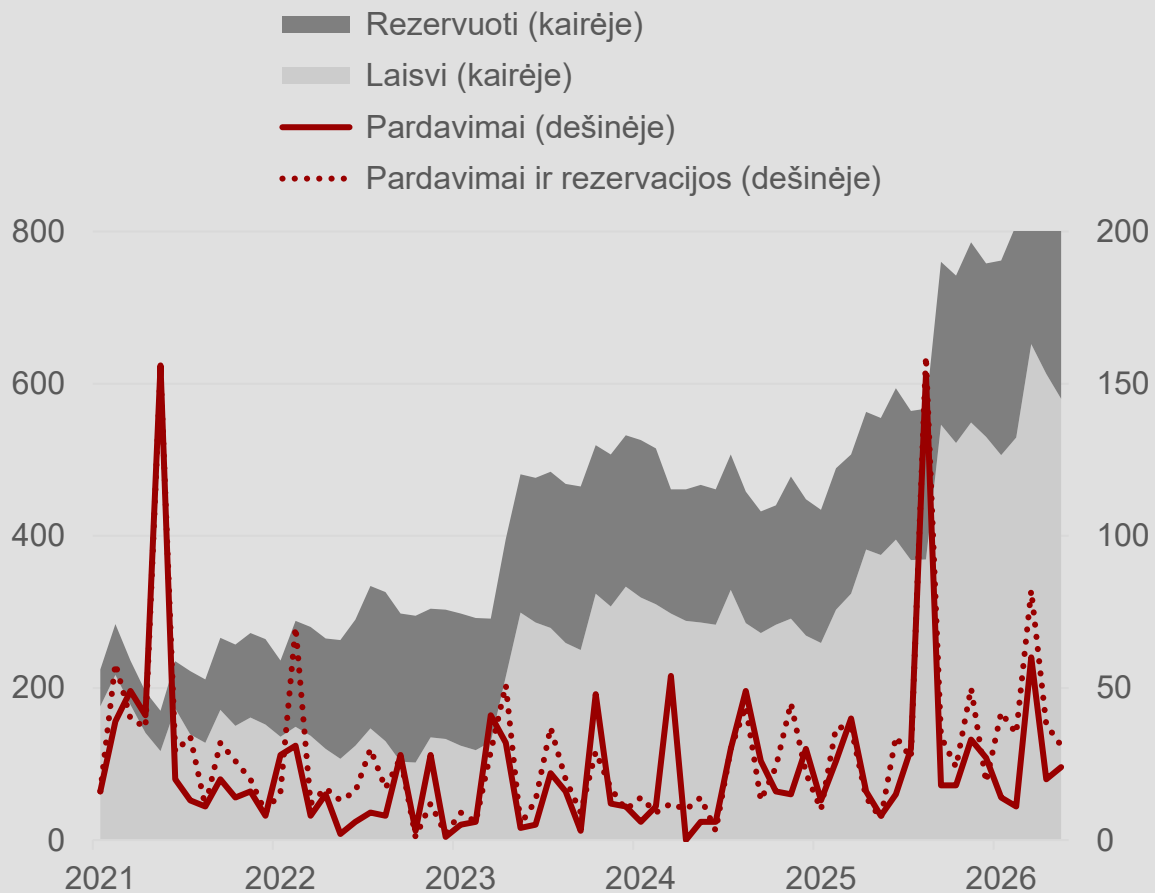


## Rinkos balansas

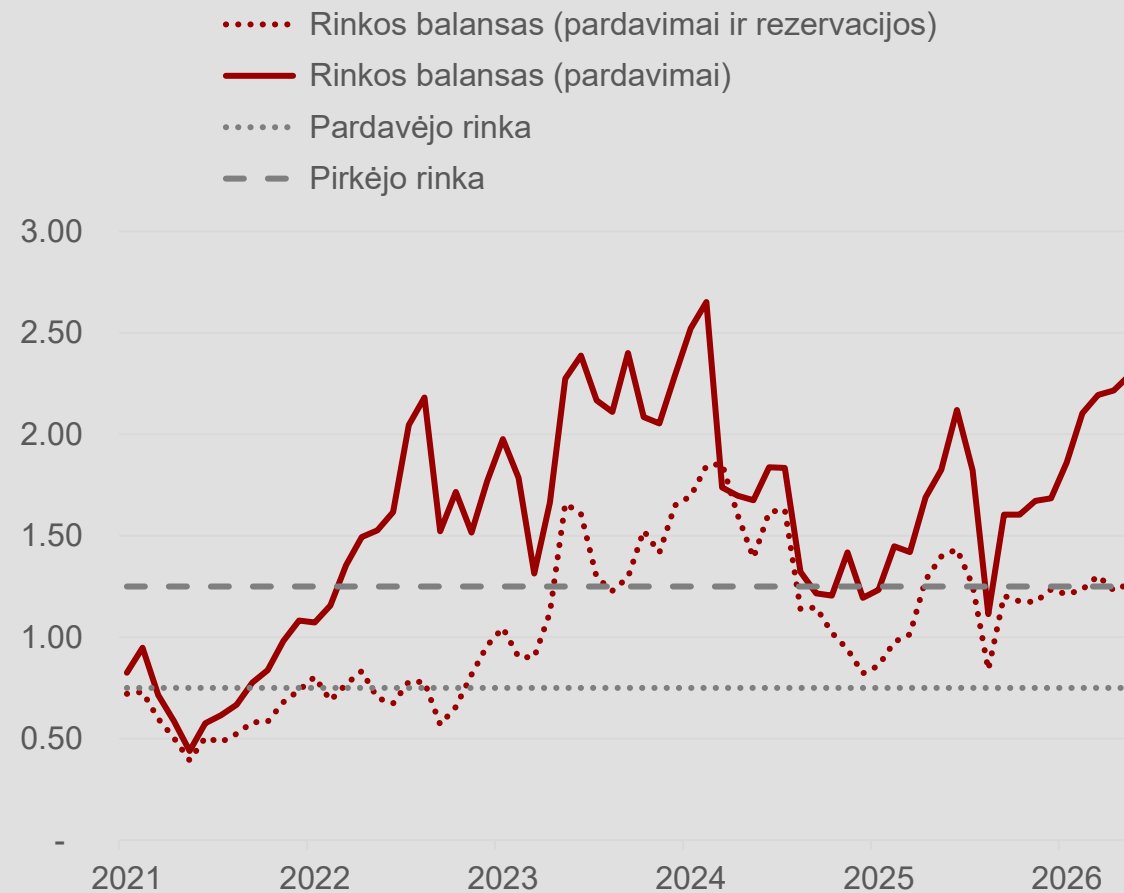


# Pirminės būsto rinkos aktyvumas Klaipėdoje

Pirminės rinkos paklausos ir pasiūlos dinamika



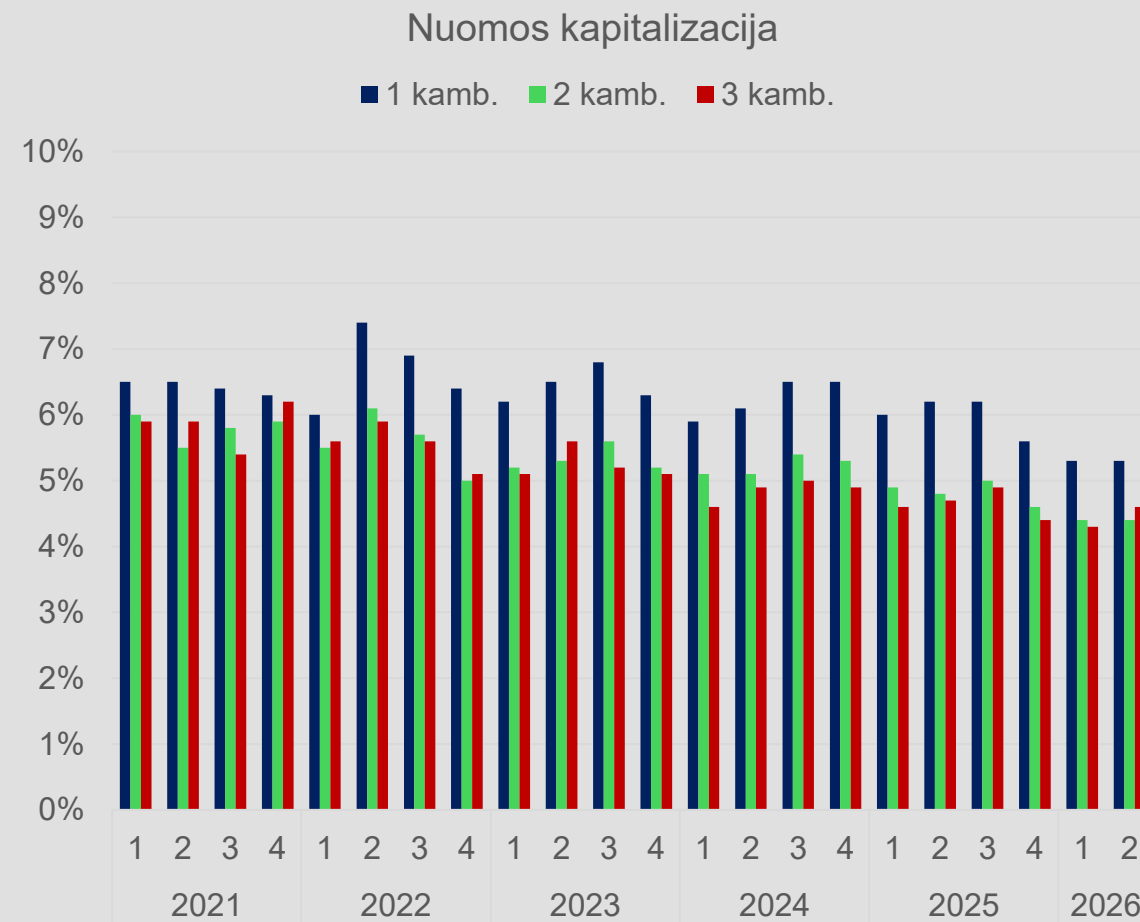
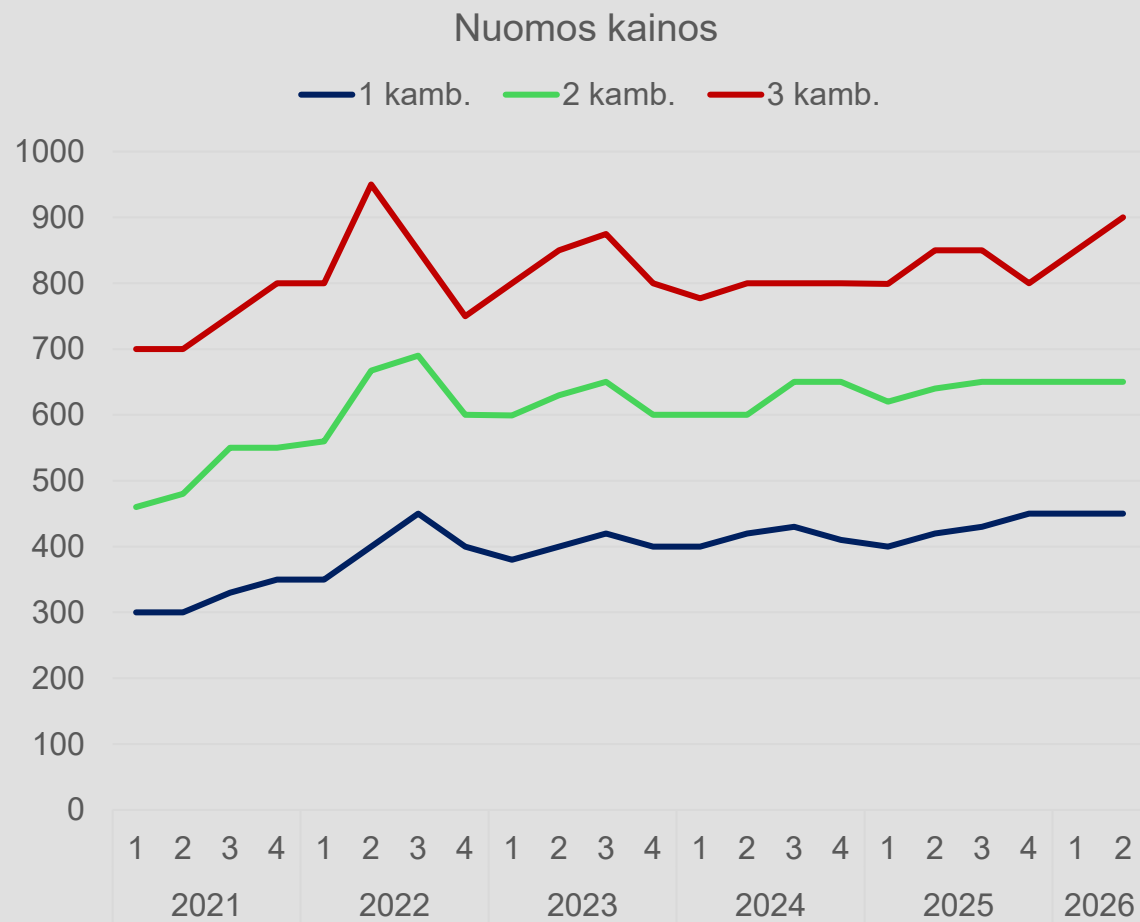
Rinkos balansas



# Pardavimo kainų pokyčiai

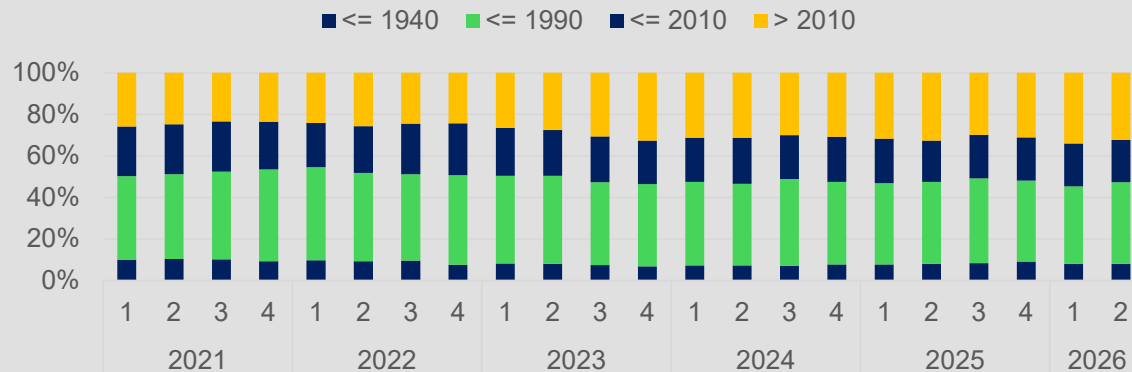
Miestas	Statyba	2021				2022				2023				2024				2025				2026		Metinis pokytis
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	
Lietuva	LB	148	158	170	176	185	197	206	209	213	216	220	219	223	229	226	232	234	241	253	259	264	274	12%
Vilnius	LB	138	142	157	164	172	186	199	200	203	210	212	213	215	217	212	218	216	227	235	235	243	253	12%
	<= 1940	2,866	2,921	3,090	3,137	3,426	3,617	3,919	3,932	3,998	3,993	3,879	3,985	4,020	4,134	4,039	4,051	4,051	4,207	4,340	4,387	4,672	4,748	10%
	<= 1990	1,640	1,767	1,826	1,897	2,124	2,193	2,279	2,241	2,266	2,245	2,205	2,252	2,385	2,394	2,350	2,500	2,604	2,628	2,616	2,784	3,073	3,168	12%
	<= 2010	1,940	2,087	2,277	2,285	2,479	2,805	2,801	2,822	2,679	2,778	2,744	2,789	2,821	2,868	2,837	2,865	2,911	3,038	2,988	3,200	3,471	3,558	11%
	> 2010	2,407	2,590	2,907	2,926	3,405	3,500	3,732	3,848	3,887	3,802	3,777	3,796	3,833	3,825	3,822	3,853	4,061	4,105	4,226	4,478	4,600	4,710	13%
	Eko	1,945	2,054	2,141	2,298	2,536	2,784	3,006	2,952	2,942	2,996	3,022	3,004	2,993	3,027	3,041	3,065	3,171	3,288	3,373	3,407	3,457	3,537	11%
Kaunas	LB	161	183	192	200	212	229	238	236	246	256	254	256	261	265	271	278	278	286	312	328	333	348	14%
	<= 1940	1,333	1,486	1,504	1,717	1,558	1,946	2,000	1,935	2,462	2,196	2,277	2,570	2,391	2,167	2,350	2,583	2,762	2,624	2,882	2,670	2,799	3,324	17%
	<= 1990	1,139	1,256	1,284	1,300	1,477	1,516	1,543	1,530	1,610	1,606	1,591	1,590	1,672	1,666	1,705	1,700	1,885	1,983	1,999	2,116	2,373	2,444	14%
	<= 2010	1,449	1,483	1,413	1,488	1,652	1,757	1,743	1,663	1,953	1,923	1,999	2,091	2,106	1,898	1,803	1,951	2,193	2,385	2,168	2,361	2,649	2,635	12%
	> 2010	1,860	2,159	2,250	2,250	2,722	2,750	2,812	2,854	2,623	2,712	2,850	2,903	2,949	3,022	2,953	2,827	3,226	3,494	3,600	3,524	3,603	3,830	12%
	Eko	1,662	1,800	1,738	1,794	2,010	2,112	2,199	2,232	2,246	2,180	2,236	2,307	2,366	2,348	2,467	2,479	2,576	2,692	2,508	2,727	3,107	3,262	13%
Klaipėda	LB	136	141	149	154	160	166	168	173	181	179	182	176	179	189	188	194	203	204	216	220	226	228	10%
	<= 1940	1,528	1,647	1,750	1,752	1,818	1,988	2,077	1,875	1,740	1,952	2,130	2,211	2,408	2,284	2,451	2,116	2,625	2,500	2,623	2,653	2,459	2,865	12%
	<= 1990	1,100	1,161	1,210	1,287	1,389	1,440	1,383	1,431	1,547	1,500	1,567	1,514	1,667	1,595	1,625	1,684	1,782	1,795	1,873	1,973	2,147	2,214	14%
	<= 2010	1,431	1,393	1,405	1,567	1,663	1,667	1,929	2,030	1,805	2,046	2,049	2,077	2,058	2,058	1,996	1,857	2,077	2,330	2,227	2,169	2,353	2,580	13%
	> 2010	1,809	2,011	2,185	2,200	2,485	2,457	2,593	2,636	2,751	2,801	2,558	2,607	2,840	2,951	2,997	2,975	2,929	2,946	3,177	3,152	3,218	3,482	12%
	Eko	1,396	1,351	1,655	1,631	1,651	1,773	1,828	1,829	1,839	1,837	1,924	2,019	2,217	2,176	1,864	1,848	1,883	1,946	2,380	2,624	2,683	2,679	15%
Panevėžys	<= 1990	873	960	957	984	1,057	1,080	1,028	1,023	1,060	1,061	1,090	1,082	1,199	1,153	1,141	1,123	1,184	1,262	1,323	1,503	1,606	1,639	11%
	<= 2010		982	1,094	1,034	1,169	1,121	1,109	1,204	1,327	1,386	1,320	1,300	1,310	1,101	1,113	1,115	1,244	1,306	1,382	1,757	1,727	1,575	10%
Šiauliai	<= 1990	952	1,033	1,018	1,030	1,106	1,101	1,150	1,180	1,175	1,247	1,219	1,254	1,253	1,237	1,254	1,232	1,315	1,352	1,408	1,512	1,732	1,752	11%
	<= 2010	1,006	1,025	1,040	1,092	1,160	1,049	1,086	1,065	1,212	1,197	1,197	1,275	1,250	1,244	1,274	1,391	1,258	1,366	1,432	1,330	1,706	1,734	11%

# Nuomos rinka – Vilnius (1)

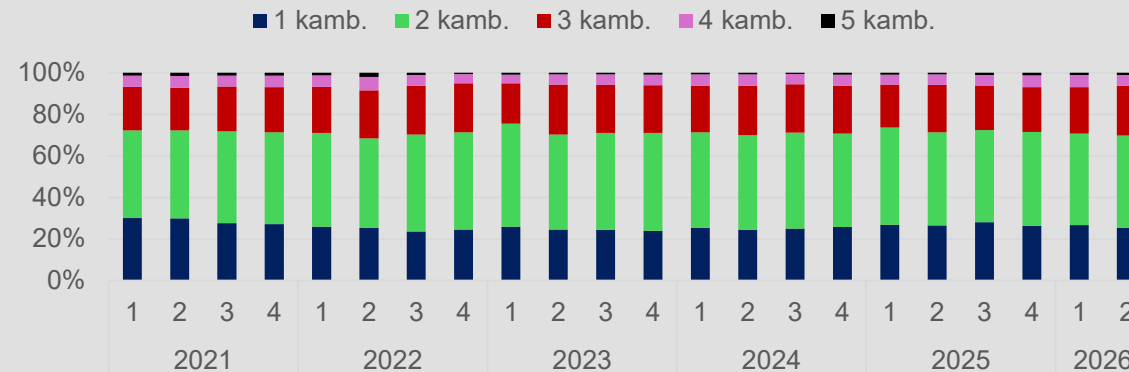


# Nuomos rinka – Vilnius (2)

Pasiūlos struktūra

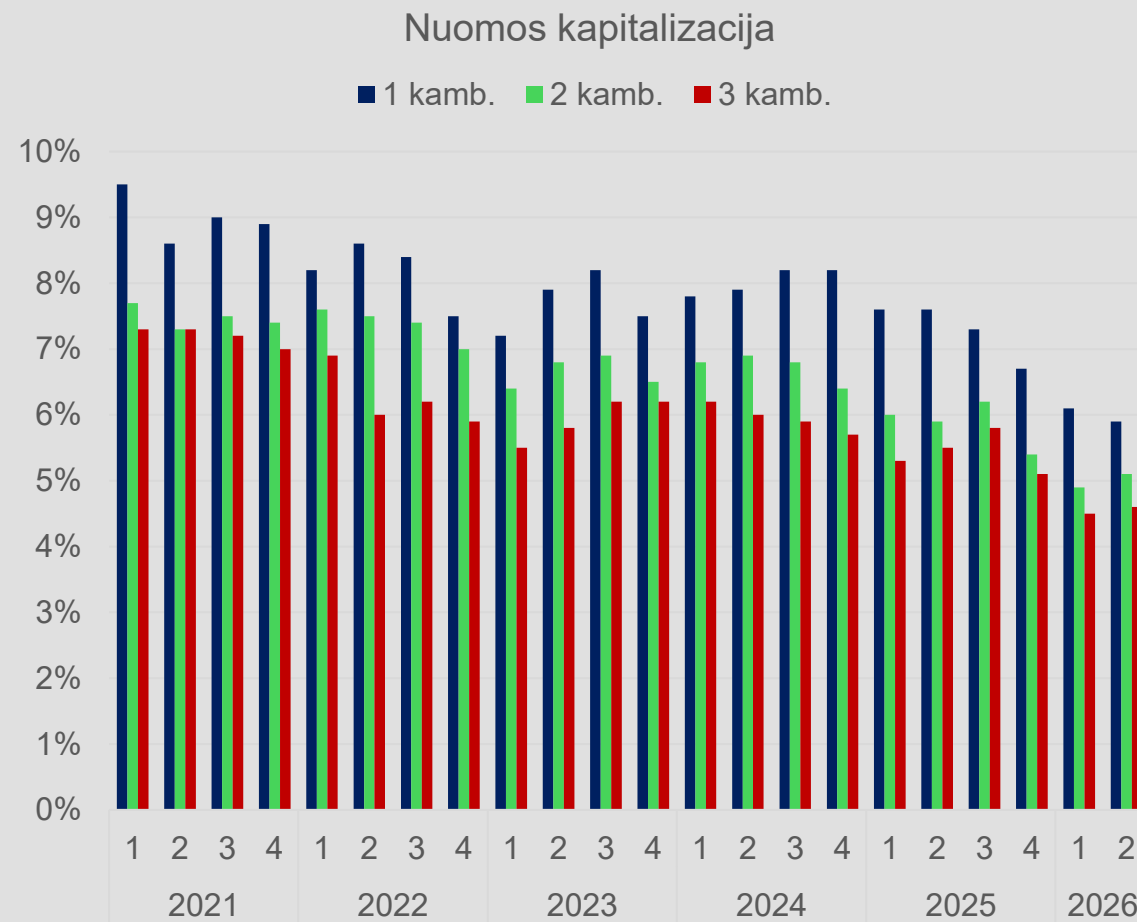
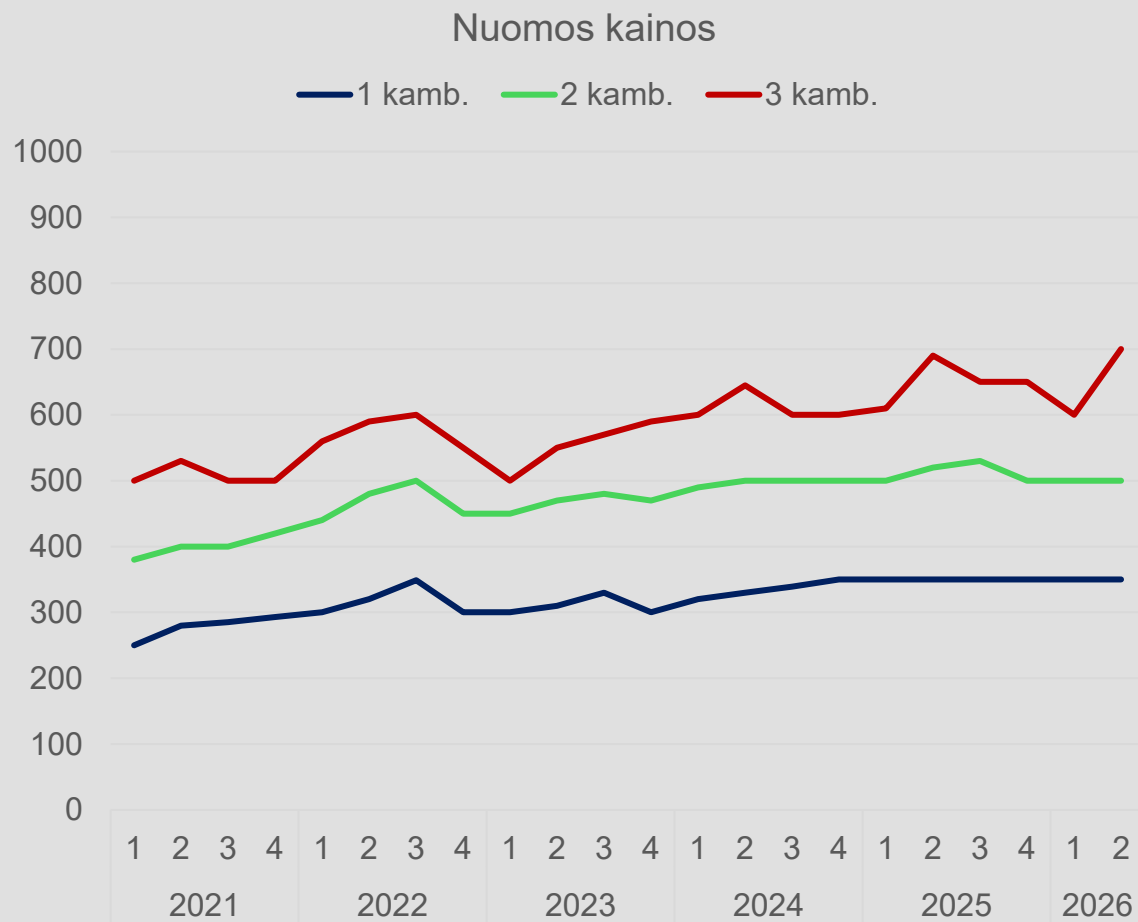


Pasiūlos struktūra



Kmb.	Amžius	2021				2022				2023				2024				2025				2026	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1	<= 1940	6.2%	5.7%	5.9%	6.0%	4.9%	6.3%	5.5%	5.6%	5.1%	5.3%	5.8%	7.0%	4.9%	4.7%	5.3%	5.8%	5.5%	5.6%	4.7%	5.0%	4.8%	5.1%
	<= 1990	6.7%	6.5%	6.3%	6.2%	5.9%	7.1%	6.8%	6.2%	6.9%	6.9%	6.9%	6.3%	6.1%	6.4%	6.6%	6.6%	6.4%	6.5%	6.5%	6.0%	5.6%	5.3%
	<= 2010	5.9%	5.4%	5.4%	6.1%	5.4%	6.3%	5.4%	5.6%	4.7%	5.2%	5.4%	5.8%	5.1%	5.5%	5.7%	5.8%	5.0%	5.1%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%
	> 2010	6.3%	6.2%	6.1%	6.1%	5.6%	6.0%	6.0%	5.5%	4.9%	5.6%	5.9%	5.3%	5.3%	5.2%	5.7%	5.4%	4.9%	5.2%	5.0%	4.8%	4.6%	4.5%
2	<= 1940	4.9%	5.3%	5.0%	4.7%	4.5%	5.5%	4.6%	4.1%	4.0%	4.2%	4.7%	4.3%	4.7%	4.3%	4.6%	3.9%	4.3%	4.1%	4.6%	4.1%	4.2%	4.2%
	<= 1990	6.1%	5.7%	6.0%	6.0%	5.5%	6.4%	6.1%	5.5%	5.5%	5.7%	6.0%	5.5%	5.4%	5.5%	5.8%	5.6%	5.1%	5.2%	5.4%	4.9%	4.6%	4.5%
	<= 2010	5.2%	5.1%	5.0%	5.3%	4.8%	5.1%	5.1%	4.6%	4.8%	4.9%	5.2%	4.9%	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.7%	4.5%	4.7%	4.2%	4.1%	4.1%
	> 2010	5.9%	5.6%	5.7%	5.8%	4.9%	5.9%	5.4%	4.9%	4.6%	4.9%	5.3%	5.0%	5.0%	5.0%	5.1%	5.0%	4.7%	4.8%	4.7%	4.4%	4.3%	4.2%
3	<= 1940	4.0%	3.9%	4.6%	4.4%	4.3%	5.5%	4.6%	4.0%	4.0%	4.7%	4.7%	4.2%	4.1%	4.5%	4.3%	4.7%	4.0%	4.6%	4.5%	4.0%	3.6%	4.3%
	<= 1990	6.0%	6.2%	6.7%	6.2%	6.0%	6.2%	6.1%	5.3%	5.5%	5.9%	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	6.1%	5.5%	5.1%	5.4%	5.4%	4.7%	4.9%	4.7%
	<= 2010	6.1%	5.4%	5.4%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	4.6%	4.9%	5.1%	4.7%	4.4%	4.1%	4.3%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.8%	4.7%	4.2%	4.3%
	> 2010	7.3%	6.7%	5.6%	6.5%	5.8%	6.4%	5.5%	4.9%	5.3%	5.3%	5.0%	5.2%	5.1%	5.3%	5.8%	5.3%	4.7%	5.0%	4.8%	4.3%	4.5%	4.6%

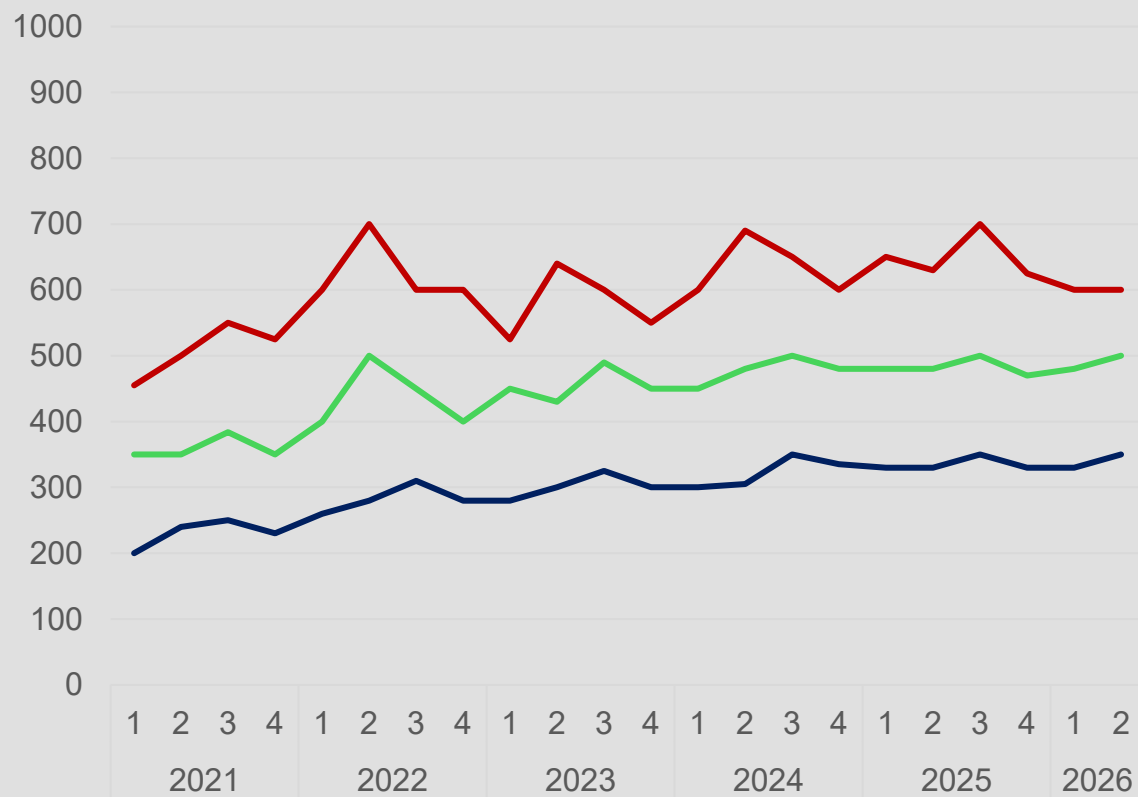
# Nuomos rinka – Kaunas



# Nuomos rinka – Klaipėda

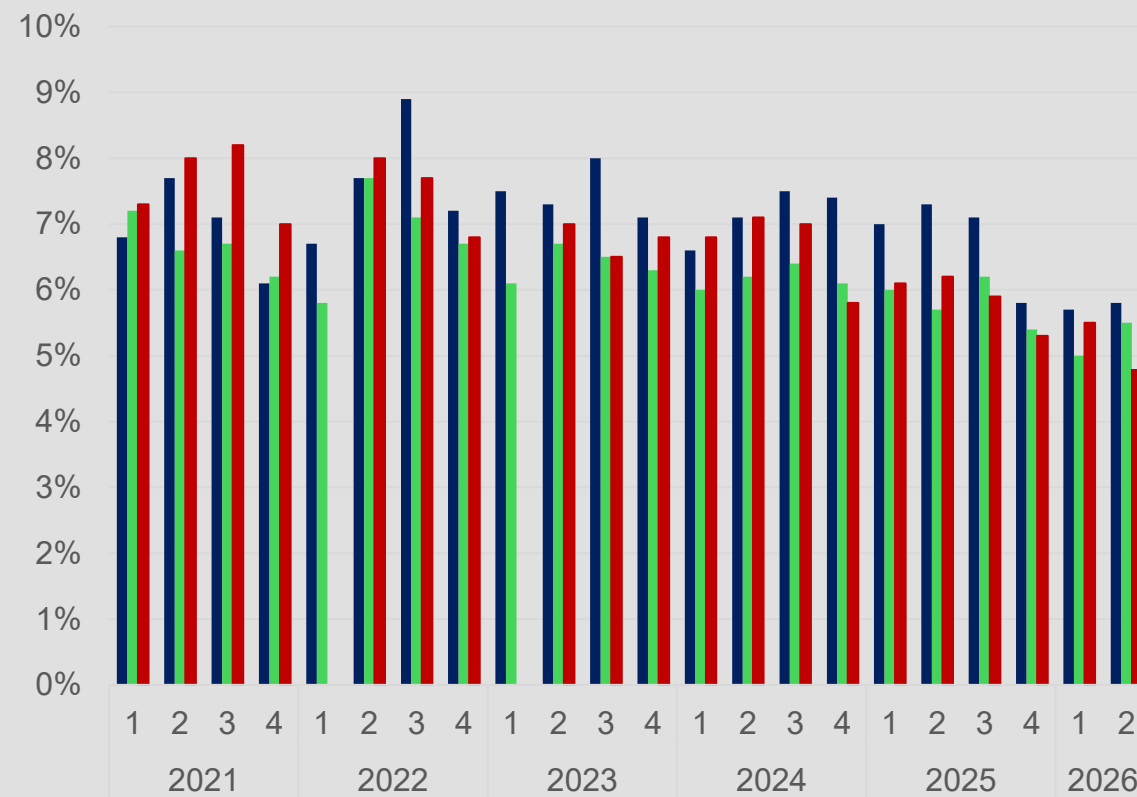
Nuomos kainos

— 1 kamb. — 2 kamb. — 3 kamb.



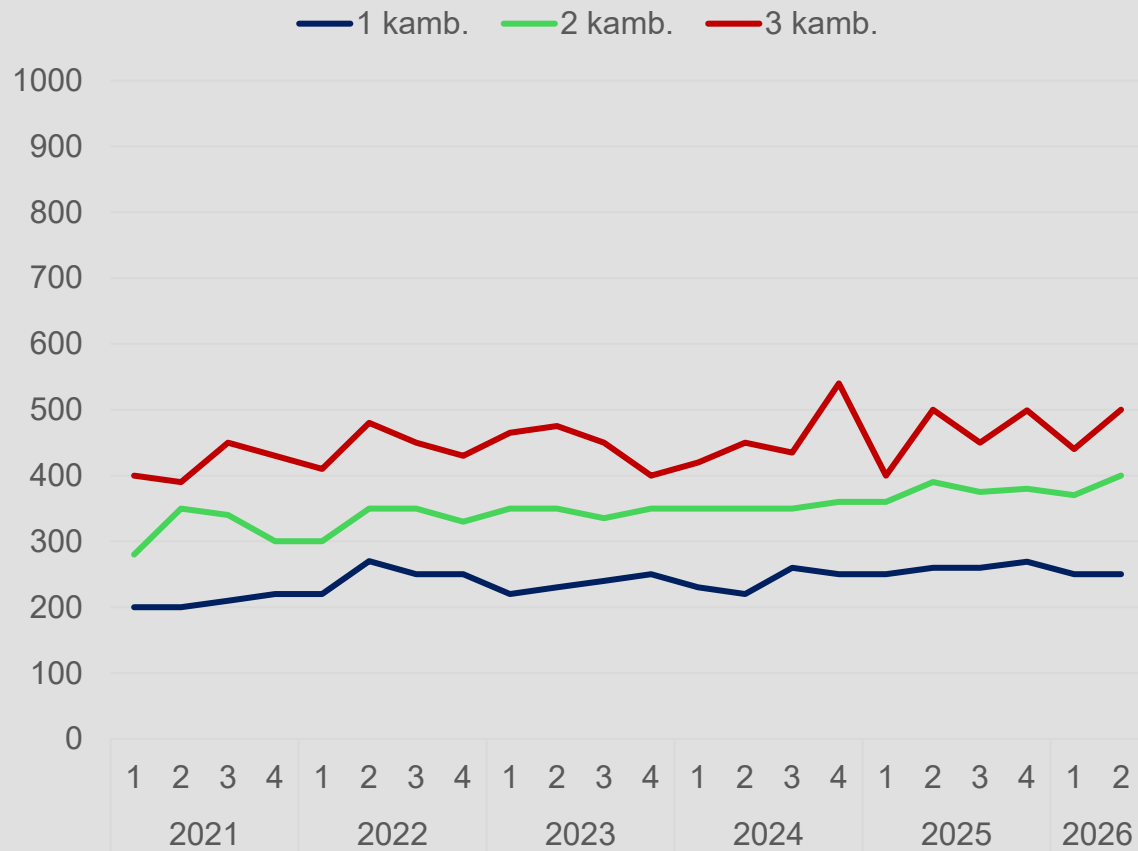
Nuomos kapitalizacija

■ 1 kamb. ■ 2 kamb. ■ 3 kamb.

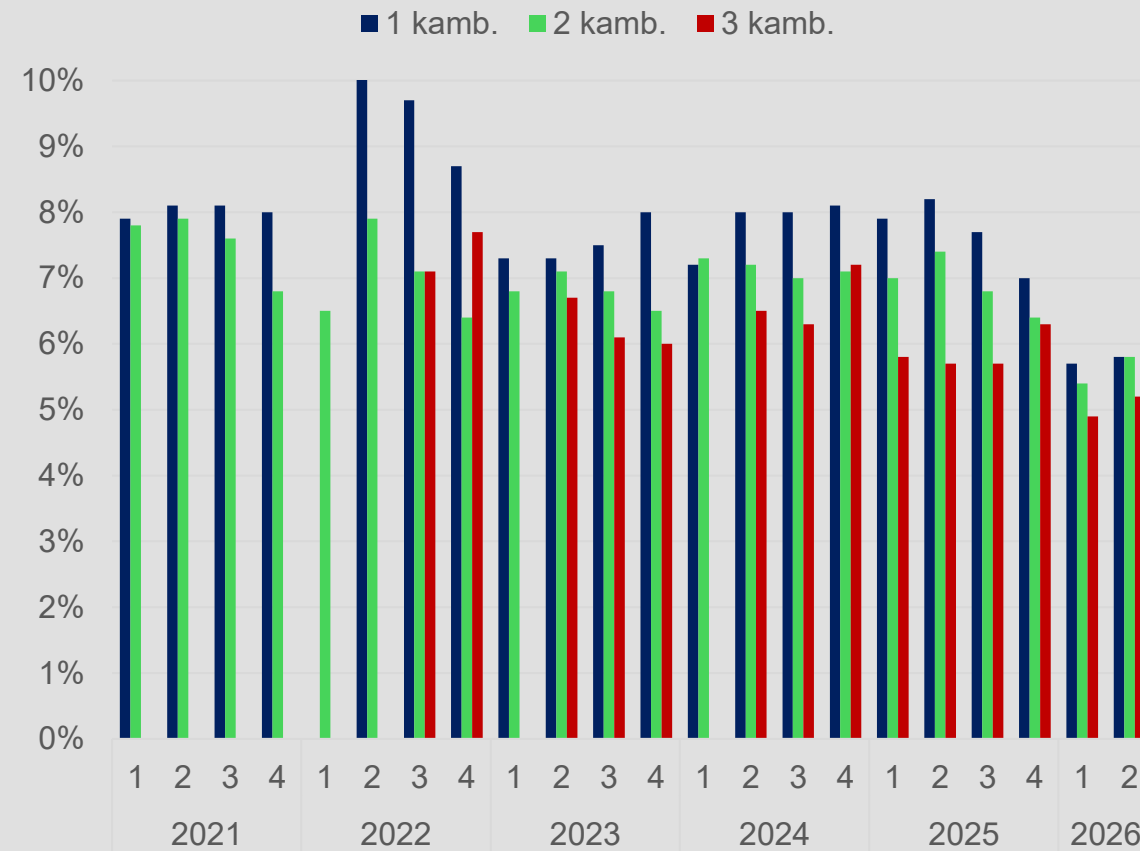


# Nuomos rinka – Šiauliai

Nuomos kainos

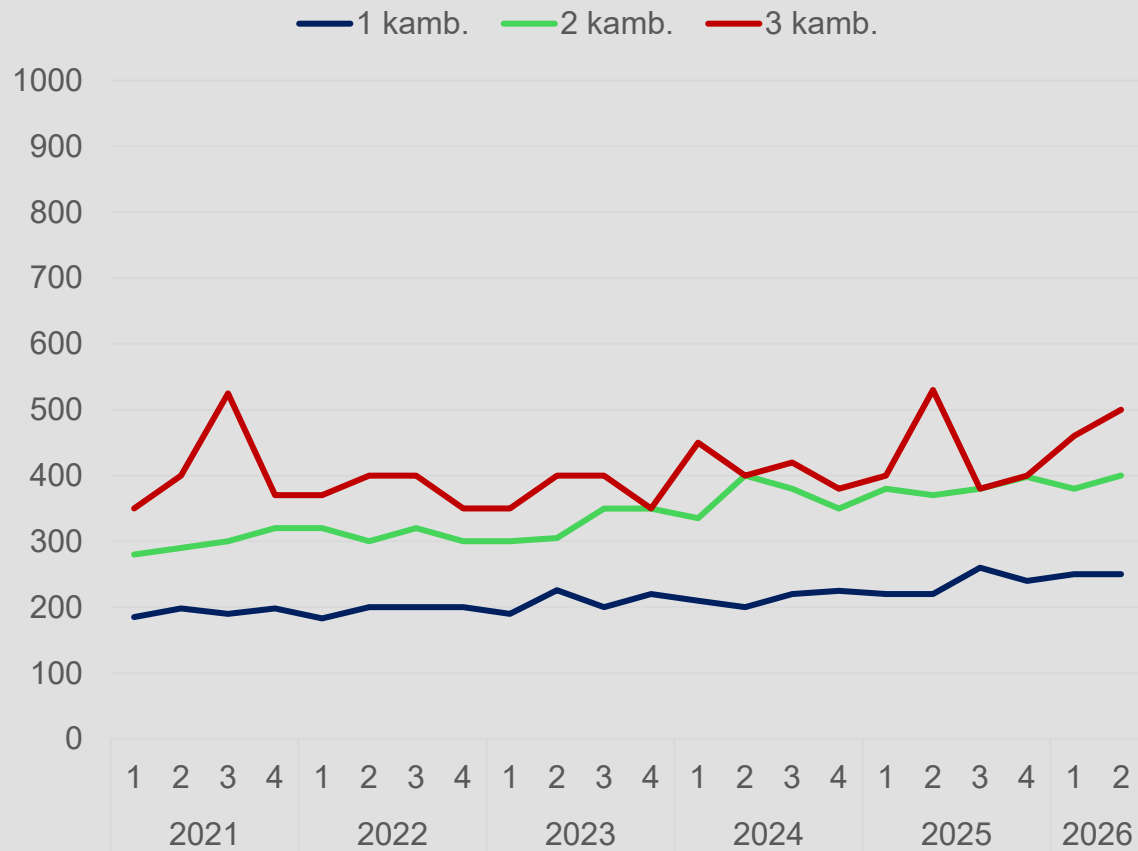


Nuomos kapitalizacija

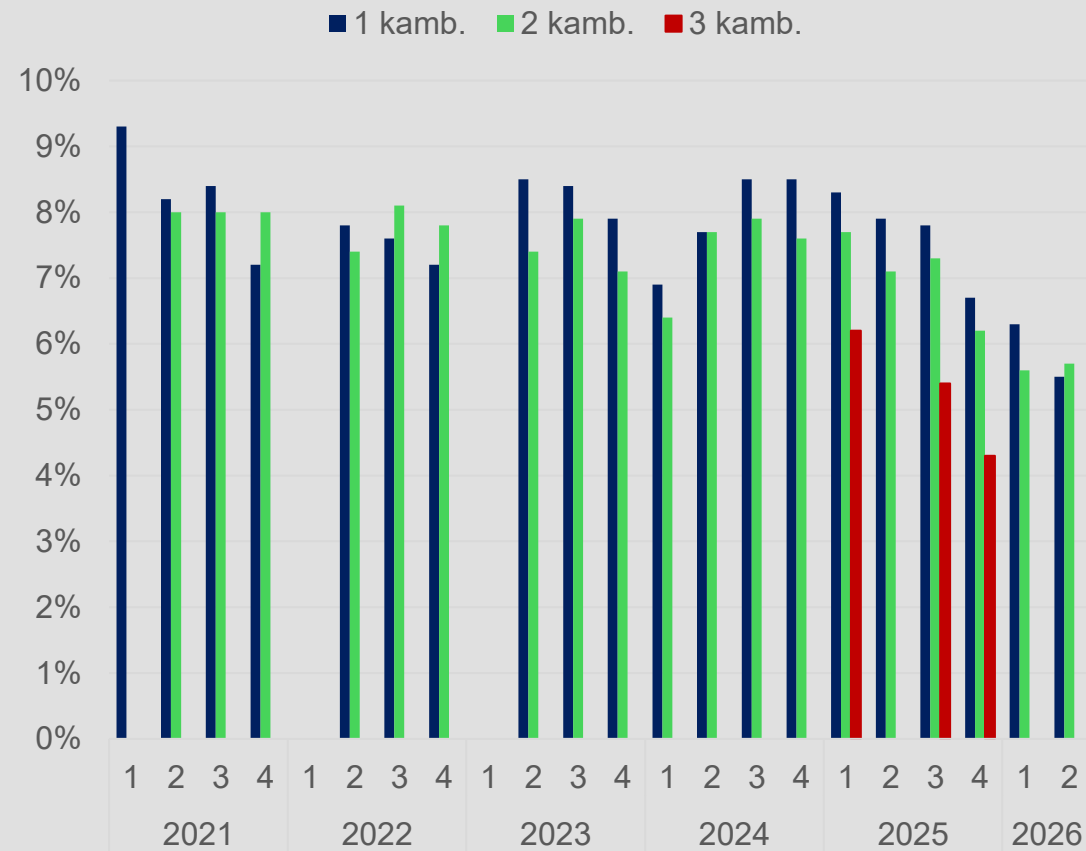


# Nuomos rinka – Panevėžys

Nuomos kainos

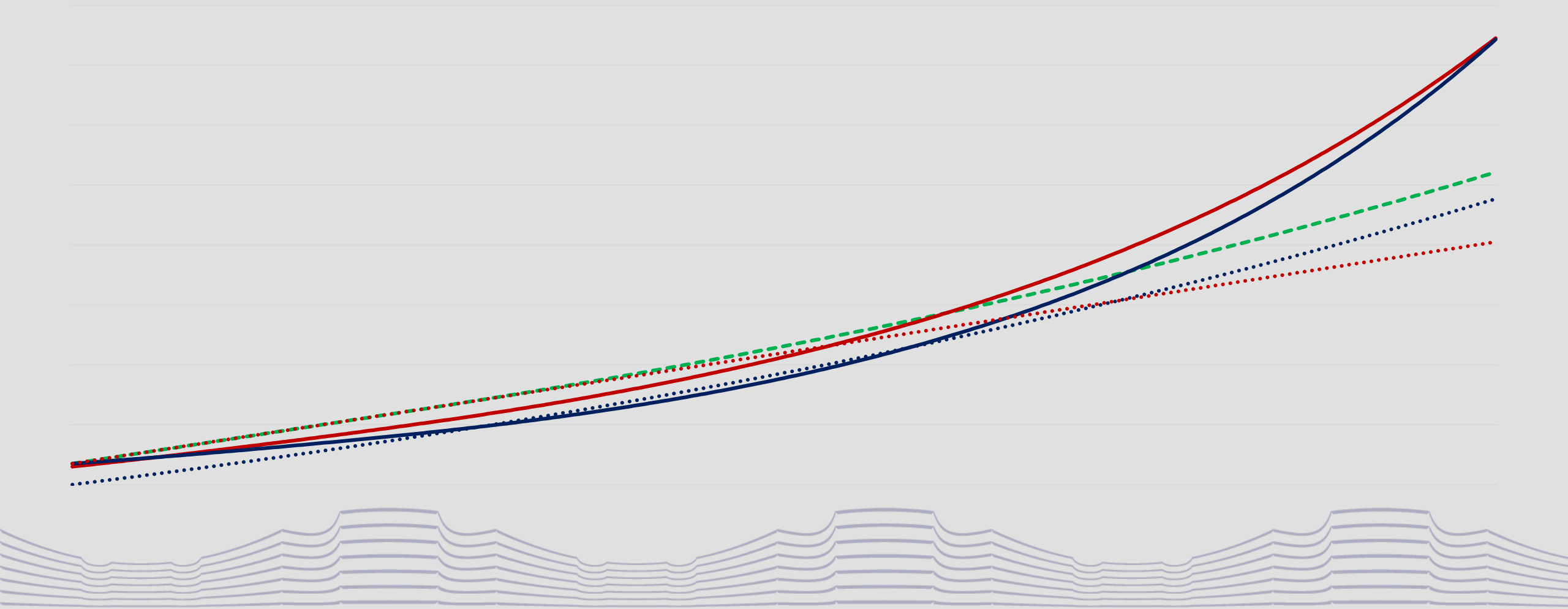


Nuomos kapitalizacija



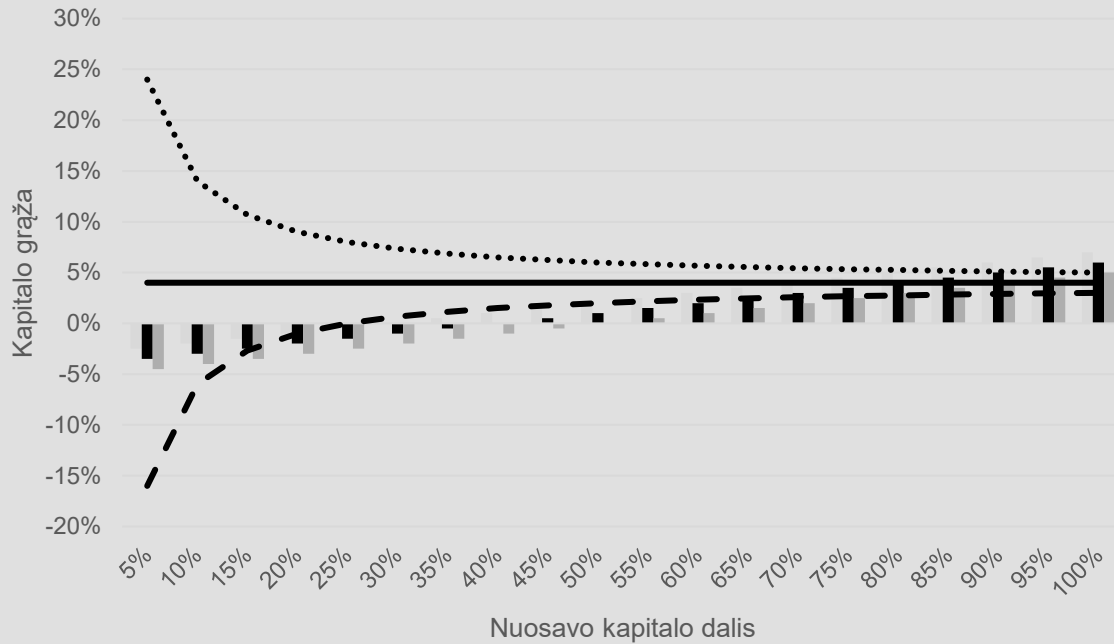
# Pasirinkimas tarp būsto nuomos ir nuosavybės

- Hormonizuotos išlaidos
- Suminės išlaidos (pirkėjas)
- Kapitalas (pirkėjas)
- Suminės išlaidos (nuomininkas)
- Kapitalas (nuomininkas)



# Nuomos rinka

- Nuoma - investicijų grąža - 10%, nuomos kapitalizacija - 3%
- Nuoma - investicijų grąža - 10%, nuomos kapitalizacija - 4%
- Nuoma - investicijų grąža - 10%, nuomos kapitalizacija - 5%
- - - Pirkimas - NT kainų pokytis - 3%, o palūkanos - 4%
- Pirkimas - NT kainų pokytis - 4%, o palūkanos - 4%
- ..... Pirkimas - NT kainų pokytis - 5%, o palūkanos - 4%

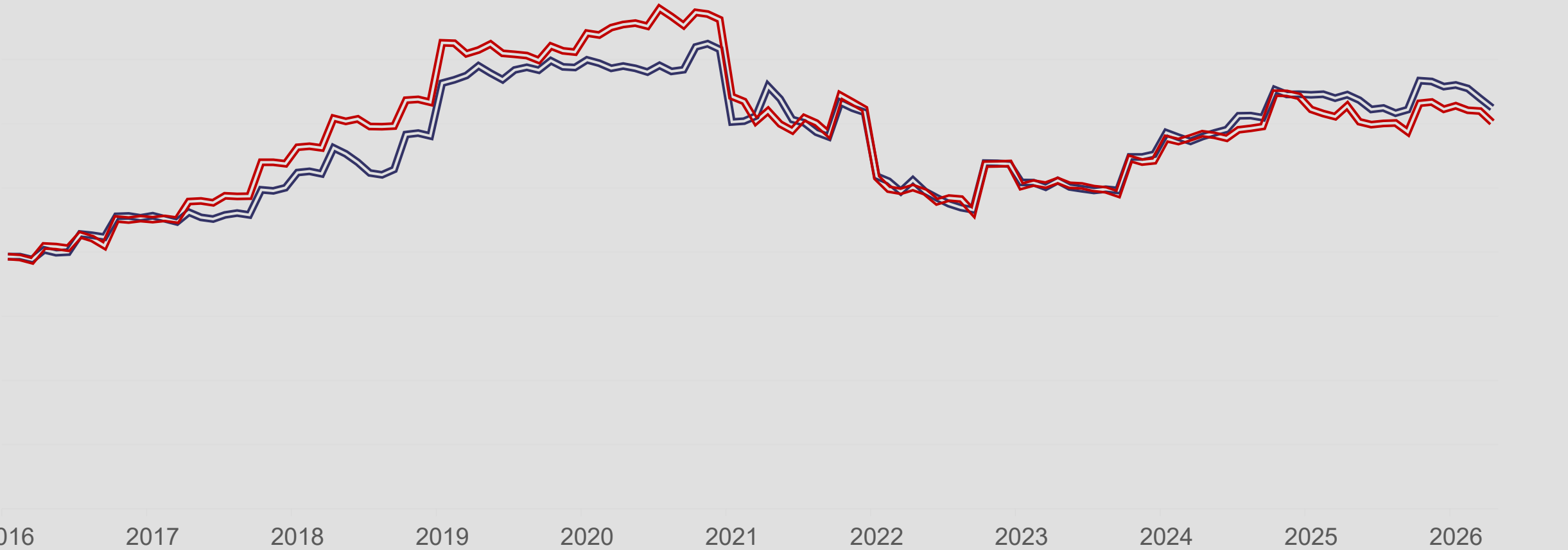


		Būsto kainų augimas							
Palūkanos	Kapitalizacija	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%	4%	5%
1%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	P	P
	4%	N	N	N	N	N	P	P	P
	5%	N	N	N	P	P	P	P	P
	6%	N	N	P	P	P	P	P	P
2%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	N	P
	4%	N	N	N	N	N	P	P	P
	5%	N	N	N	N	P	P	P	P
3%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	N	P
	4%	N	N	N	N	N	N	P	P
	5%	N	N	N	N	N	P	P	P
4%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	N	N
	4%	N	N	N	N	N	N	L	P
	5%	N	N	N	N	N	P	P	P
5%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	N	N
	4%	N	N	N	N	N	N	N	P
	5%	N	N	N	N	N	N	P	P
6%	2%	N	N	N	N	N	N	N	N
	3%	N	N	N	N	N	N	N	N
	4%	N	N	N	N	N	N	N	P
	5%	N	N	N	N	L	P	P	P

# Būsto įperkamumo pokyčiai

— Esamo fondo įperkamumas (PSBKI)

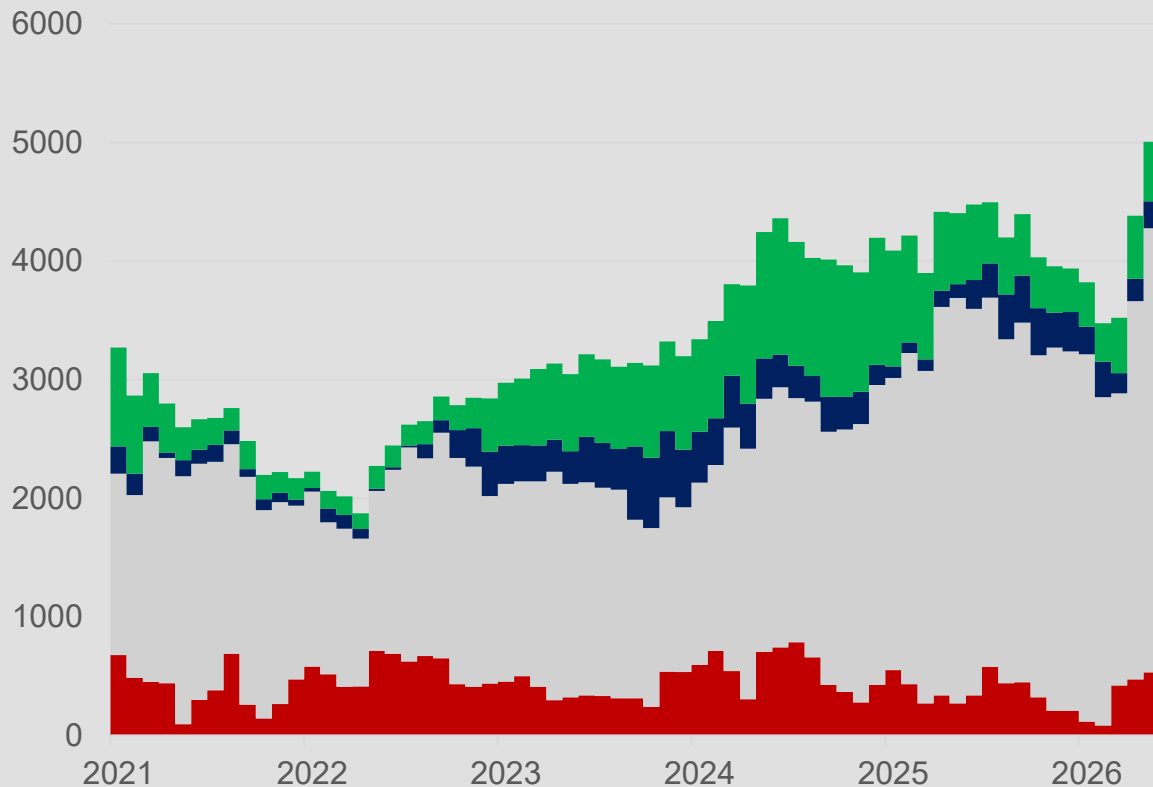
— Naujo fondo įperkamumas (pirminė rinka, ekonominė klasė)



# Pirminės rinkos pasiūla ir statybos apimtys – Vilnius

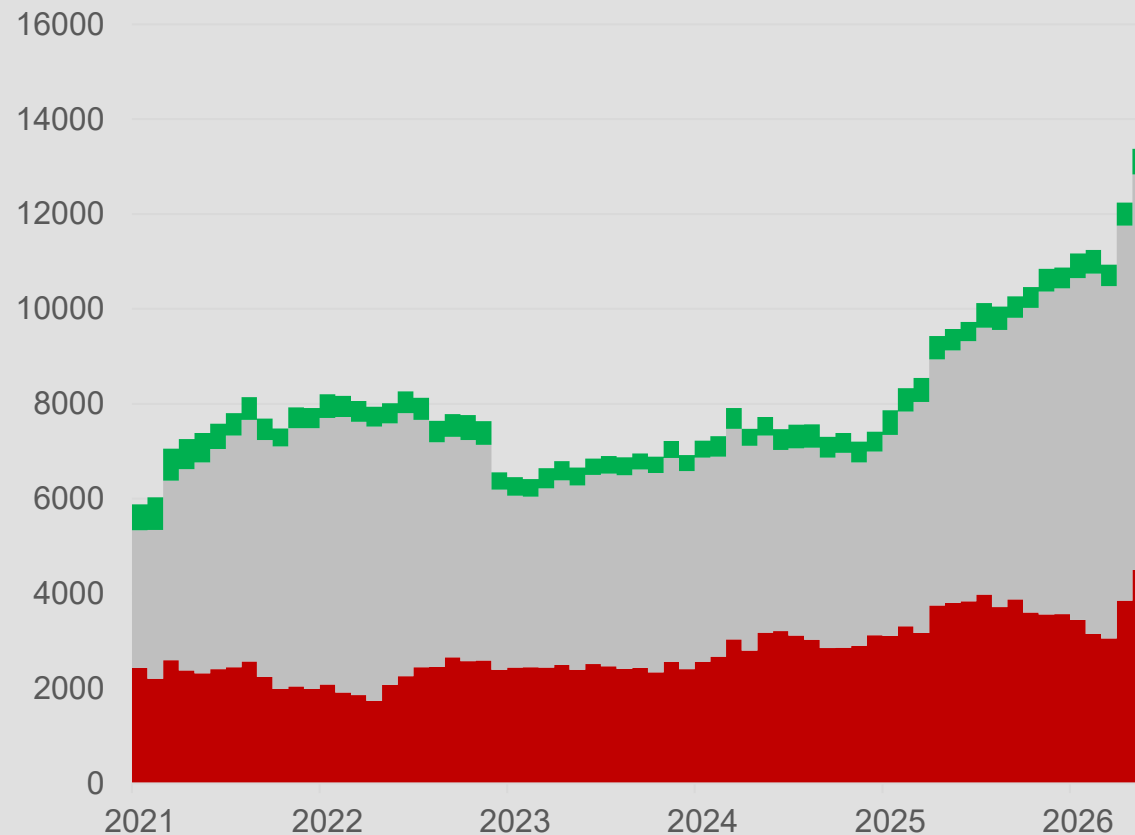
Pasiūlos struktūra pagal statybos baigtumą

- 1. Statyba nepradėta
- 2. Vyksta statyba
- 3. Baigiami statybos darbai
- 4. Pastatyta



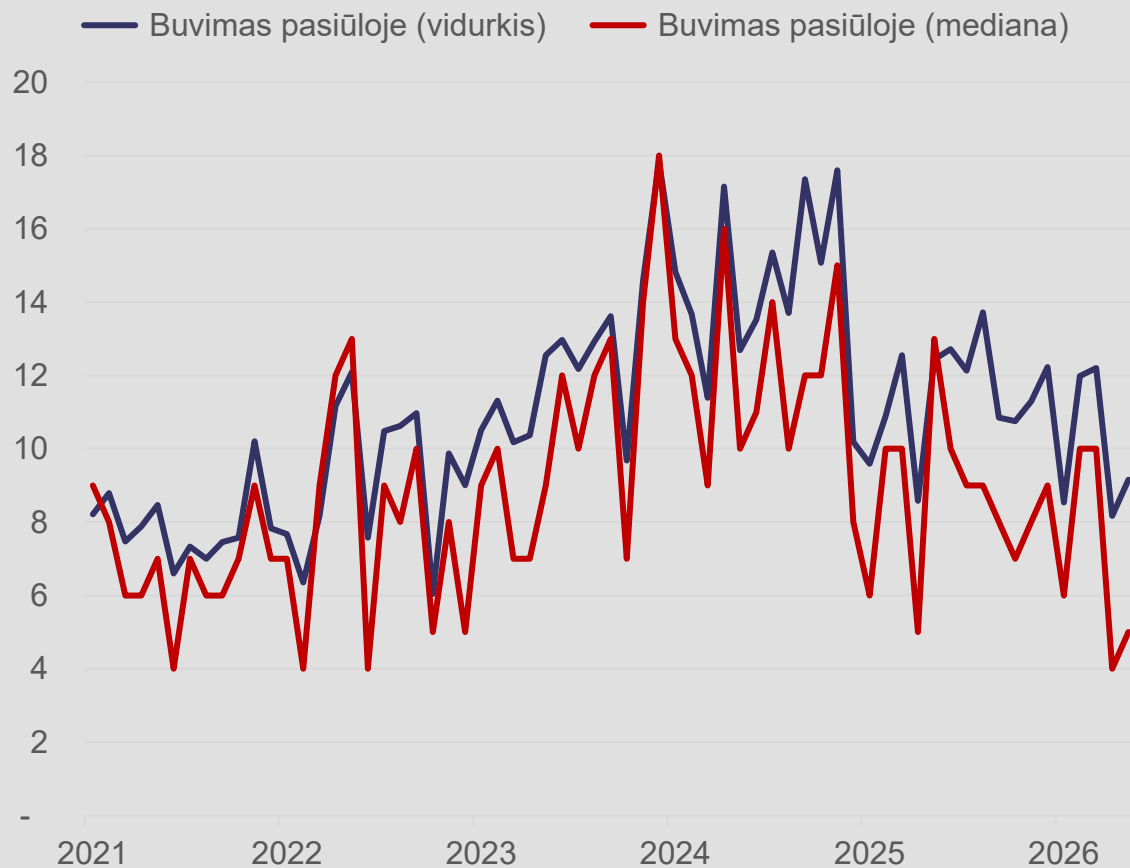
Statomų būstų statusas

- Laisvas
- Parduotas
- Rezervuotas

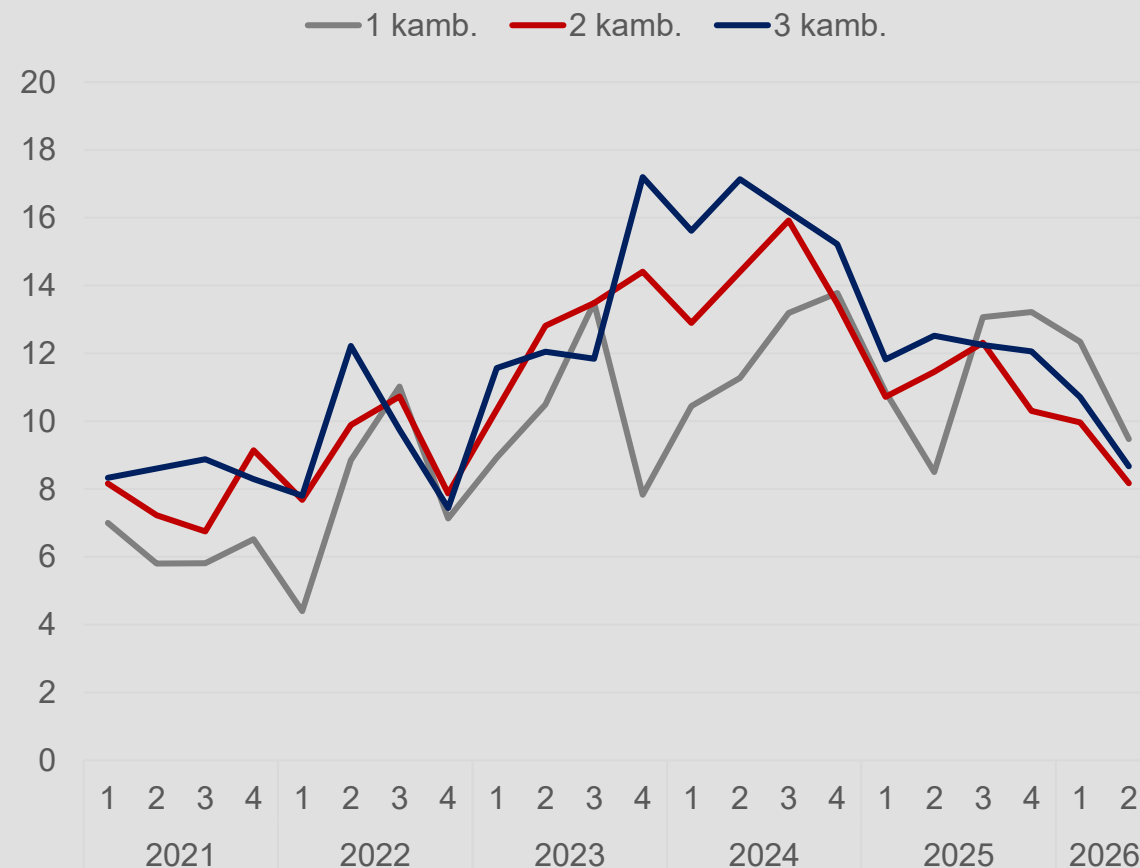


# Pirminės rinkos pardavimai – Vilnius

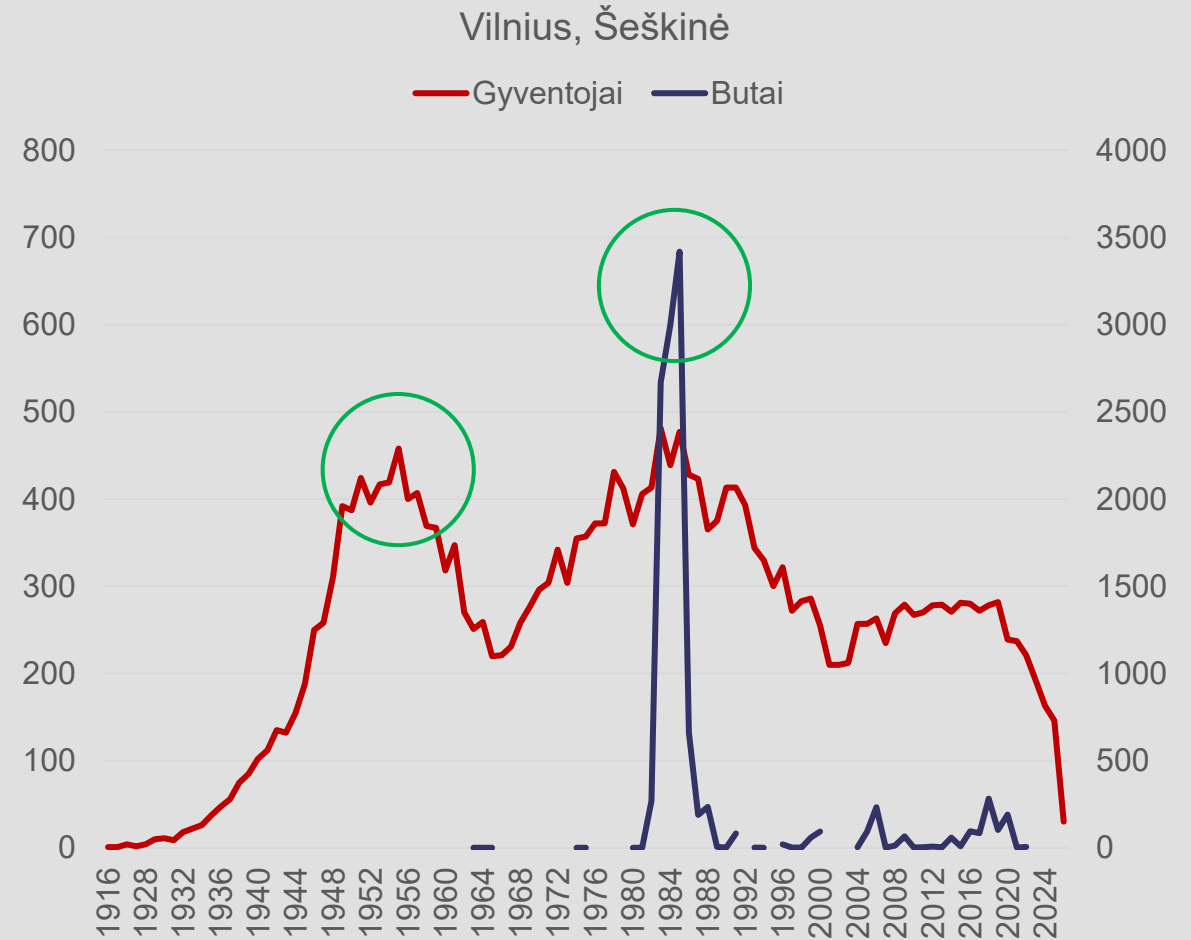
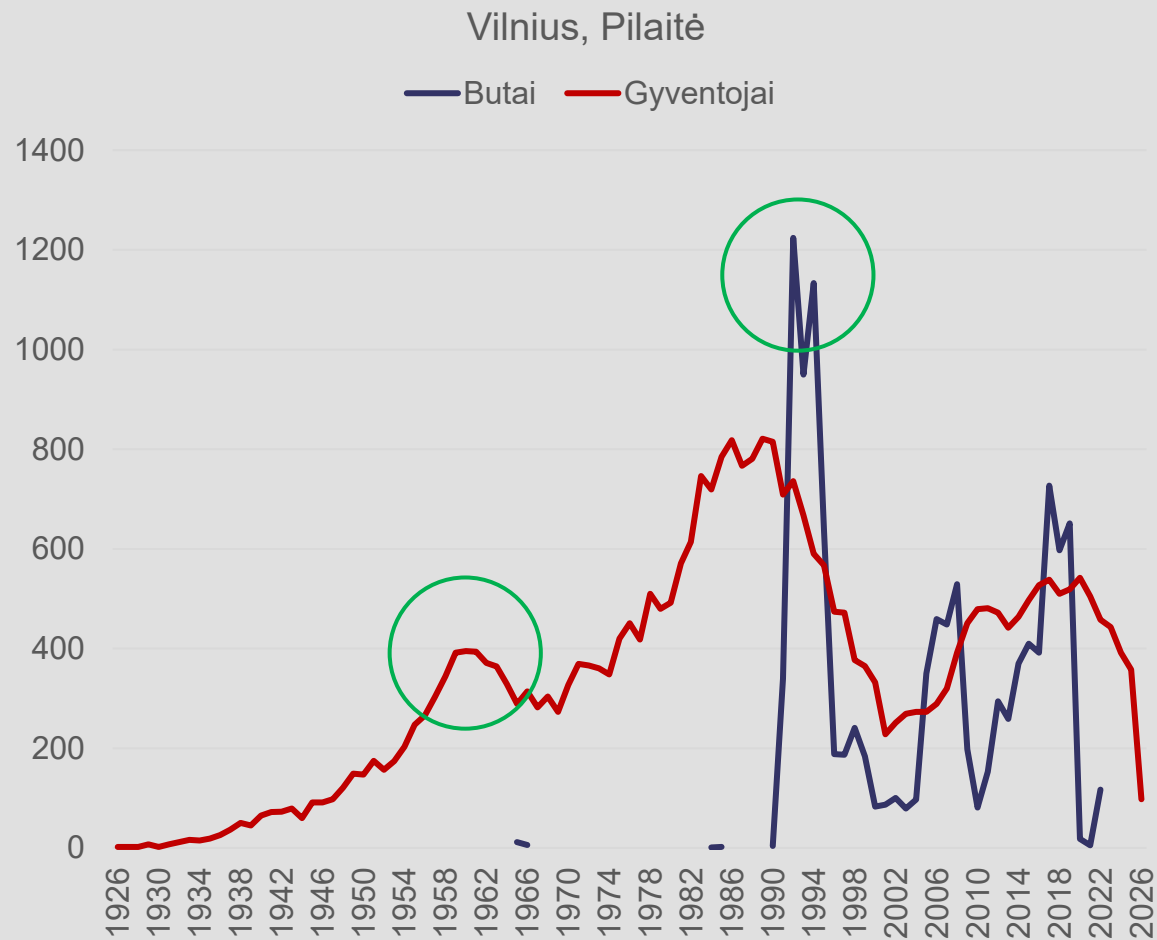
Pardavimo greitis



Pardavimo greitis pagal būsto dydį (vidurkis)



# Pirkėjų ir pastatų amžiaus koreliacija





Tomas Sovijus Kvainickas

INREAL Investicijų ir analizės vadovas

