

**GYVENTOJAI**

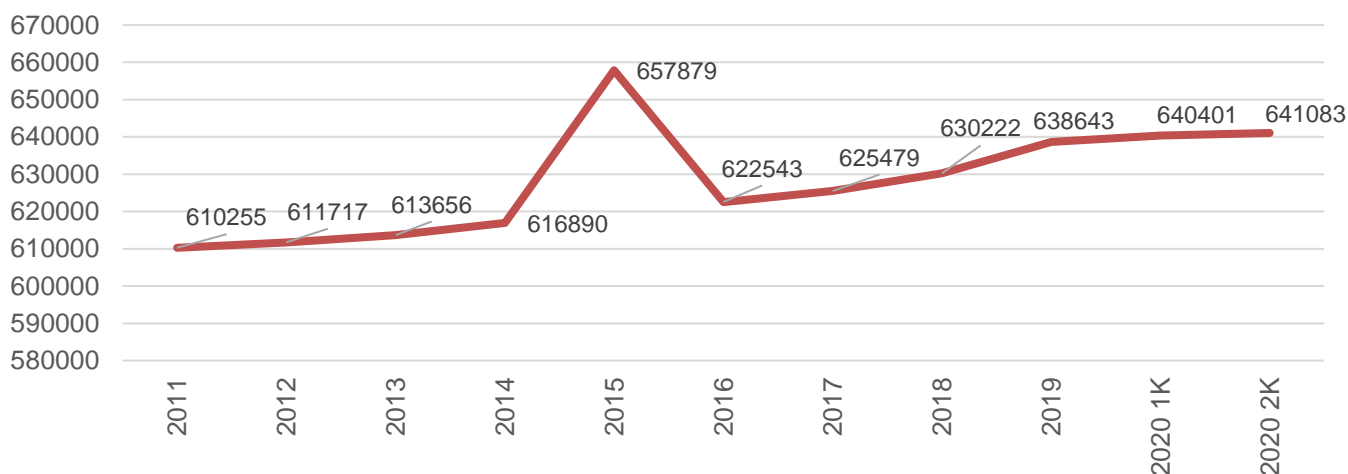
Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, didžiausias ir vienas iš seniausių Lietuvos miestų, įkurtas dviejų upių – Vilnelės ir Neries santakoje, tai šalies administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Tai labiausiai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerėjantį įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilnius jau ne vienerius metus išlaiko augimo tendenciją. 2020 metų pirmoje pusėje, nepaisant prasidėjusios pandemijos ir karantino, dėl kurio sutriko ir ekonominis gyvenimas, sostinei pavyko išlaikyti augimo tendenciją – liepos 1d. gyventojų buvo 0,6% daugiau nei metų pradžioje, o lyginant su 2019 metų liepos 1d. gyventojų prieaugis buvo dar įspūdingesnis – 1,6% arba 8803. Teigiamos demografinės tendencijos pastebimos ir kituose didmiesčiuose.

**Nuolatinių gyventojų skaičius liepos 1 d. (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

Metai	Lietuvos Respublika		Vilnius		Kaunas		Klaipėda	
	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis	Gyventojai	Pokytis
2008	3.357.675		556.977		353.800		183.828	
2009	3.339.009	-0,56%	559.234	0,41%	350.555	-0,92%	183.099	-0,40%
2010	3.291.960	-1,41%	557.559	-0,30%	343.245	-2,09%	180.673	-1,32%
2011	3.025.027	-8,11%	533.996	-4,23%	313.614	-8,63%	161.345	-0,70%
2012	2.987.523	-1,24%	534.400	0,08%	308.767	-1,55%	159.437	-1,18%
2013	2.956.558	-1,04%	538.474	0,76%	305.358	-1,10%	157.860	-0,99%
2014	2.931.612	-0,84%	540.909	0,45%	302.810	-0,83%	156.890	-0,61%
2015	2.903.951	-0,94%	543.026	0,39%	299.535	-1,08%	155.096	-1,14%
2016	2.870.351	-1,16%	544.259	0,23%	295.585	-1,32%	153.030	-1,33%
2017	2.824.030	-1,61%	546.267	0,37%	290.289	-1,79%	149.860	-2,07%
2018	2.801.501	-0,80%	549.833	0,65%	287.574	-0,94%	148.103	-1,17%
2019	2.792.209	-0,33%	556.767	1,26%	287.191	-0,13%	148.511	0,28%
2020	2.794.207	0,07%	565.570	1,58%	292.789	1,95%	149.431	0,62%

Demografinės tendencijas gerai atskleidžia ir gyventojų, registruotų gydymo įstaigose, statistika, kurią pateikia Valstybinės ligonių kasos. Ši statistika taip pat rodo Vilniaus gyventojų augimą.

**Gyventojų skaičiaus kaita Vilniuje (Vilniaus teritorinės ligonių kasos duomenys)**

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

Paskutinius kelerius metus Vilniaus gyventojų skaičius sparčiai didėjo. 2020 metų pradžioje, t.y. sausio-vasario mėnesiais tęsėsi analogiškos augimo tendencijos, tačiau kovo mėnesį gyventojų prieaugis praktiškai sustojo. Karantino metu buvo stebimas nežymus sumažėjimas, tačiau pasibaigus karantinui, kreivė vėl įgavo augimo kryptį. Nors augimas yra nebe toks spartus kaip buvome įpratę stebėti anksčiau, tačiau tai vis tiek yra teigiama tendencija, leidžianti tikėtis pozityvių rodiklių ir ateityje.

Teigiamos demografinės tendencijos Vilniuje ar kituose miestuose labiausiai nulemtos gyventojų migracijos, o ne natūralios kaitos. Sunku prognozuoti, kaip keisis migracijos aplinka ateityje, bet kol kas bent jau didmiesčiams pavyksta išlikti patraukliems ir privilioti naujų gyventojų.

**Bendrasis natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

Metai	Lietuvos Respublika	Vilnius	Kaunas	Klaipėda
2008	-3,8	0,5	-2,3	
2009	-3,1	1,4	-1,7	-0,2
2010	-3,7	1,9	-2,0	-0,9
2011	-3,6	1,5	-2,3	-1,5
2012	-3,5	1,2	-2,7	-1,0
2013	-3,9	0,9	-2,9	-1,8
2014	-3,4	1,7	-2,3	-0,9
2015	-3,6	2,0	-3,2	-1,1
2016	-3,6	2,3	-2,9	-2,0
2017	-4,0	2,1	-3,4	-2,2
2018	-4,1	2,1	-3,7	-1,8
2019	-3,8	2	-3,2	-2,5

UAB „Centro kubas – nekilnojamasis turtas“ nuomone, demografinės tendencijos leidžia tikėtis, kad būsto rinka išlaikys paklausą, o būsto rinka turėtų išlikti aktyvi ir artimiausioje ateityje.

**BŪSTAS**

2020 metų II ketv. pabaigoje Lietuvoje buvo atšauktas karantinas. Kartu su grįžusiu žmonių judėjimu atsigavo ne tik žmonių lūkesčiai ar ekonomikos gyvybingumas, bet ir nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas. Nenuostabu, kad tokia kontekste bankų nusiteikimas skolinti pagerėjo. Kadangi vidutinės būsto palūkanos išliko panašios, tai žmonės buvo linkę toliau skolintis ir pirkti būstą, todėl II ketvirčio pabaigoje jau matome augančias išduodamų būsto paskolų sumas.



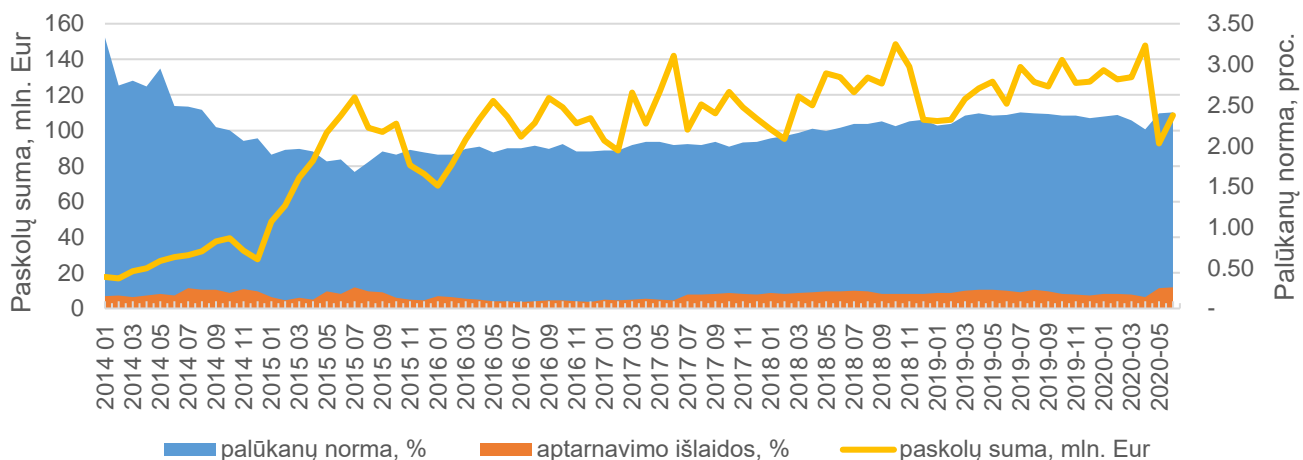
+370 5 212 70 90



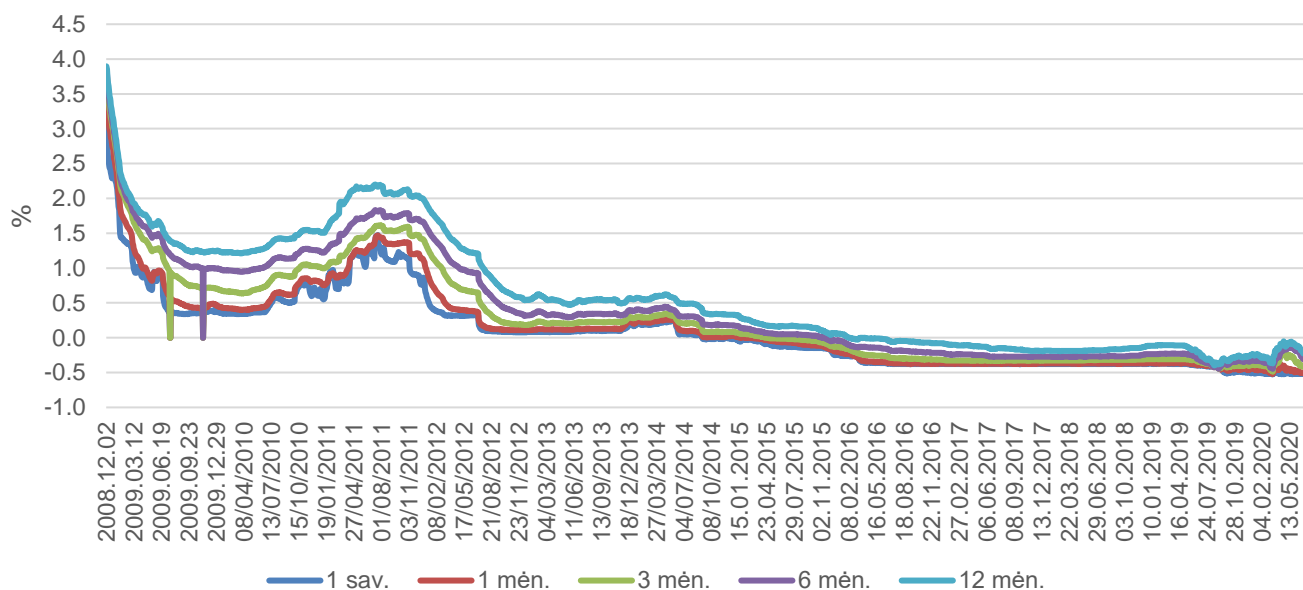
post@centrokubas.lt

Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.ltĮmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Naujai išduotos paskolos ir palūkanų normos būsto įsigijimui (Lietuvos banko duomenys)**

Jau ne vienerius metus EURIBOR laikosi žemiau nulio, tačiau 2020 metais matomas tarpbankinio skolinimosi palūkanų normos „kilimas“, t.y. artėjimas prie nulio. Jei šios tendencijos išsilaikytų ir palūkanos įžengtų į teigiamą zoną, tai reikštų, jog atitinkamai pabrangtų ir būsto paskolų aptarnavimas tiems, kas yra pasiskolinę su kintamomis palūkanomis.

**Euribor normos 2008 – 2020 metais (European Money Markets Institute duomenys)**

Reikėtų paminėti, kad būsto paskolų palūkanos vis dar išlieka istorinėse žemumose, o aptarnavimo išlaidos neviršija istorinio vidurkio. Kai palūkanos tokios žemos, visada išlieka rizika, kad jos gali pradėti kilti, tačiau koronaviruso situacija centrinius bankus ir valstybes paskatino imtis beprecedenčių ekonomikų gaivinimo ir skatinimo programų, todėl, tikėtina, kad bent jau artimiausiu metu palūkanos išliks žemos. Vis dėlto, svarstant įsigyti būstą su paskola jau reikėtų turėti omenyje, kad netolimoje perspektyvoje palūkanos gali kardinaliai pasikeisti ir tai lemtų išaugusiančius paskolos kaštus, nes pvz. perkant būstą už 100,000 Eur su 15% dydžio pradiniu įnašu, kuomet paskolos laikotarpis 20 metų, metinei palūkanų normai pakilus nuo



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt

Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt

Įmonės kodas: 300136722

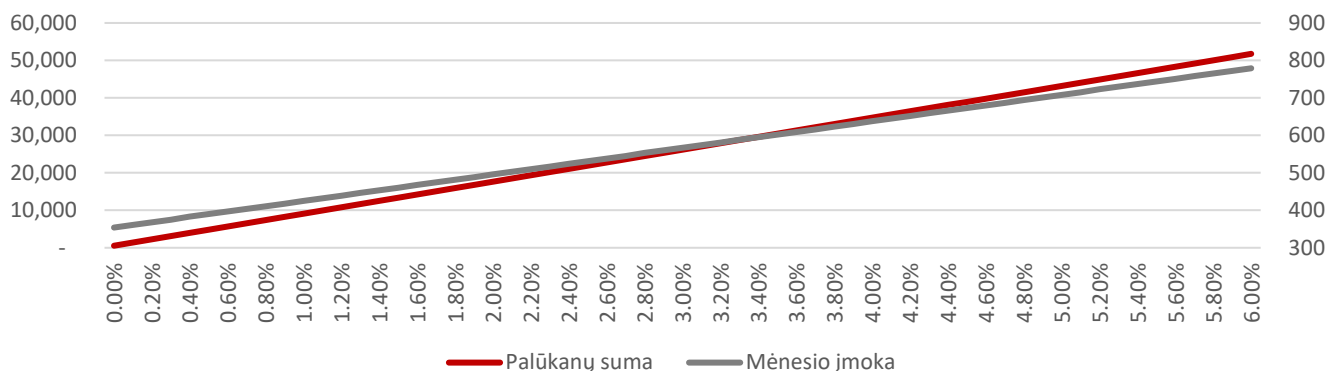
PVM kodas: LT 100001829119



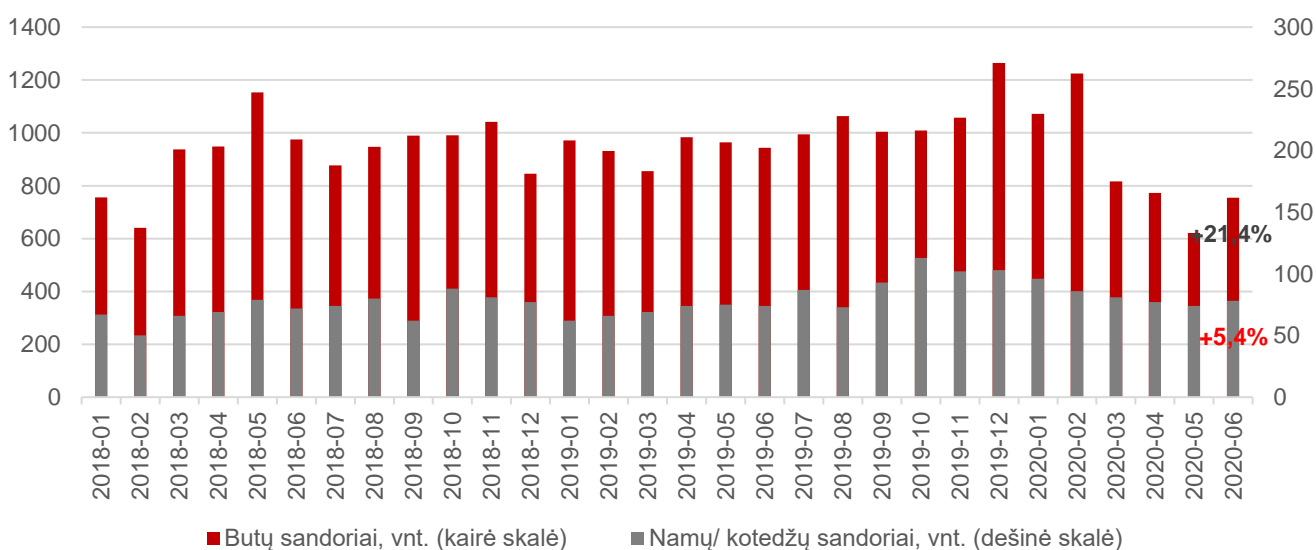
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

2.00% iki vos 3.00%, mėnesio įmoka paaugtų apie 14%, o bendra mokamų palūkanų suma apie 48%. Detalesnė informacija apie tokio atvejo paskolos kaštų pabrangimą pateikiama tolimesniame grafike.

**Palūkanų normos įtaka paskolos mėnesio įmokai bei palūkanų sumai (per visą laikotarpį)**

2020 metų kovo mėnesį prasidėjus karantinui buvo galima pastebėti ženklų butų sandorių kritimą, kurį lėmė tiek būsto gyvenimui, tiek ir butų investicijai pirkėjų atsitraukimas. Butų segmente Vilniuje sandorių kritimas tęsėsi iki birželio mėnesio, o atsigavimą reikėtų sieti su didesniu būsto sau pirkėjų aktyvumu. Kita vertus, investuojantys nuomai greičiausiai dar buvo linkę neskubėti, todėl nors ir bendros butų sandorių apimtys birželio mėnesį paaugo apie 21,4%, lyginant su gegužės mėnesiu, tačiau jos išliko maždaug trečdaliu menkesnės nei fiksuotos šių metų sausį-vasarį. Tuo tarpu nuosavų namų/ kotedžų sektorius pademonstravo kur kas didesnę atsparumą neigiamoms tendencijoms ir vietoj „V“ formos rinkos aktyvumo scenarijaus tiesiog tęsėsi stabilus aktyvumo laikotarpis. Birželio mėnesį nuosavų namų/ kotedžų segmente fiksuotas 5,4% siekiantis sandorių augimas, lyginant su gegužės mėnesiu.

**Būsto rinkos sandorių pokyčiai Vilniuje (VĮ „Registru centras“ informacija)**

+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt

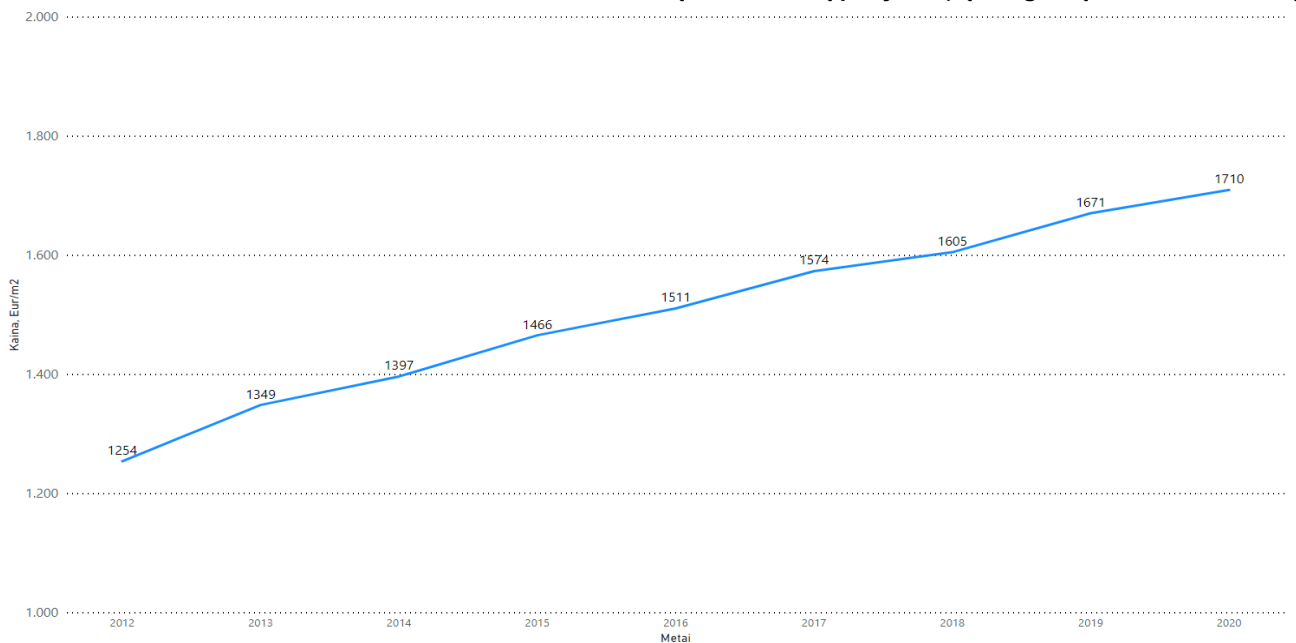


Įmonės kodas: 300136722

PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Pirminės butų rinkos kainų pokyčiai (VI „Registrų centras“ duomenys)**

Prasidėjus koronaviruso pandemijai ir po to sekus ekonominiams sukrėtimams, naujos statybos butų rinkoje stebimas kainų stabilizavimosi laikotarpis, tačiau lyginant su 2019 metų pabaiga, vis dar galima matyti kainų didėjimo tendenciją. Šiuo metu rinka išgyvena nestandartinį laikotarpį – iš vienos pusės ekonomikos susiduria su daugybe iššūkių, dėl kurių, atrodytų, gyventojai turėtų susilaikyti nuo didesnių investicijų, tačiau iš kitos pusės dėl beprecedenčių centrinių bankų ir vyriausybių ekonomikų gelbėjimo priemonių daug kam kyla baimių dėl pinigų nuvertėjimo, paspartėjančios infliacijos ir pan., todėl nemaža dalis siekia apsaugoti savo santaupas ir investuoja į nekilnojamąjį turtą. Kitaip sakant, būsto pirkimo priežastis yra ne itin geri fundamentalūs rodikliai, pozityvūs ateities lūkesčiai ar panašūs argumentai, o labiau baimė.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt

Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.ltĮmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

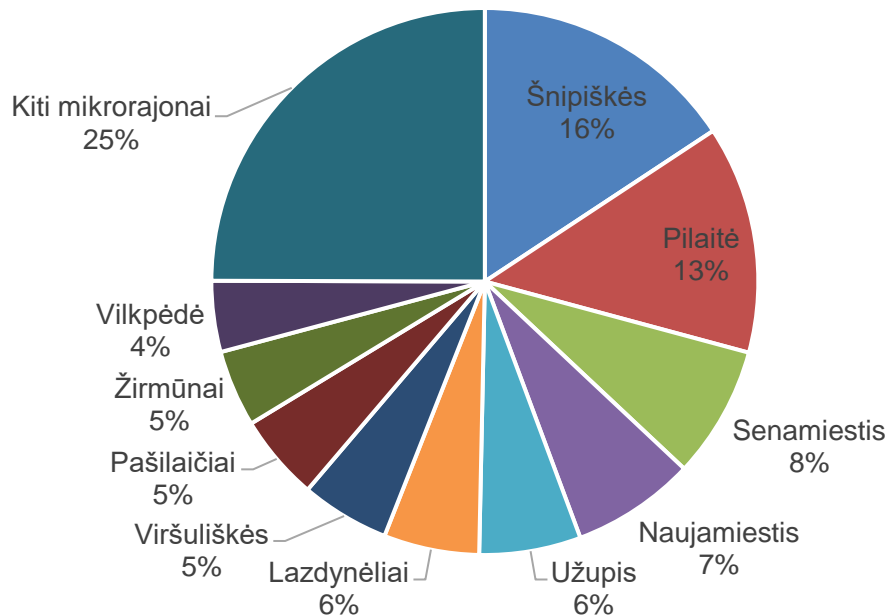
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

### Pirminės butų rinkos pasiūla mikrorajonuose (Real Data duomenys)



2020 metų II ketv. NT plėtotojai Vilniuje aktyviausiai naujus butus siūlė Šnipiškių ir Pilaitės mikrorajonuose, kuriuose susikaupęs beveik trečdalis visų neparduotų naujų butų sostinėje. Reikėtų atkreipti dėmesį, kad paskutiniu metu NT plėtotojai suintensyvino plėtros darbus Senamiestio ir Užupio mikrorajonuose, kurie pagal neparduotų butų kiekį įsiveržė į „lyderių gretas“. Tuo tarpu kažkada populiariausiu buvęs Pašilaičių mikrorajonas NT plėtotojus domina vis mažiau – pasiūlos dalis čia stipriai susitraukusi.

Antrinėje (3+ metų statybos) butų rinkoje, pirkėjai labiausiai dairėsi būsto Naujamiesčio, Pilaitės ir Šnipiškių mikrorajonuose.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



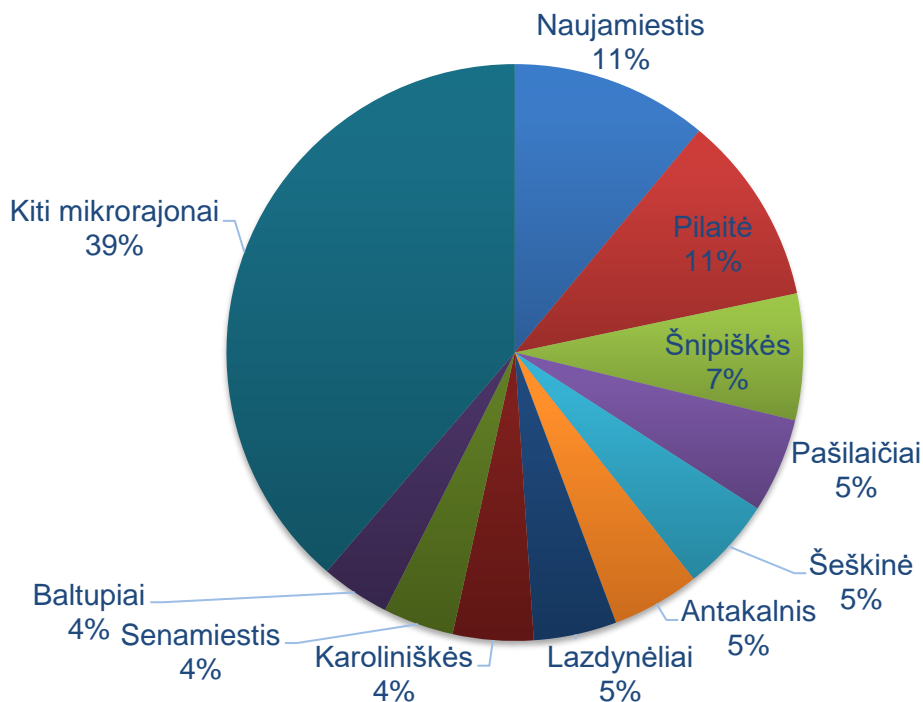
Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**Antrinės butų rinkos sandoriai mikrorajonuose (VI „Registru centras“ duomenys)**

Antrinė butų rinka pasižymi tuo, kad joje veikia daug neprofesionalių dalyvių, kurie yra mažiau informuoti, todėl ir jų sprendimai dažnai yra gerokai emocionalesni. Dėl šios priežasties pokyčiai šiame segmente taip pat gali vykti daug didesnėmis amplitudėmis nei pirminėje rinkoje. Paskutinius porą metų viešoje erdvėje buvo gerokai daugiau pozityvių žinučių, todėl rinkos dalyvių lūkesčiai taip pat augo kone eksponentiškai. Tai atsispindi ir kainų pokyčiuose – metinis kainų augimas siekė vidutiniškai 6-7 proc. Tačiau prasidėjus karantinui ir ekonomikai patyrus didžiulį šoką, rinka stabtelėjo, atsitraukė ženkliai dalis pirkėjų, kurie pradėjo grįžti į rinką tik gegužės-birželio mėnesiais. Visgi, priešingai nei nuomos segmente, senos statybos butų pardavimo kainos nesumažėjo. Tikėtina, kad gyventojai vis labiau bijo galimo valiutų nuvertėjimo ir stengiasi investuoti į NT, o pardavėjai bando tuo pasinaudoti ir gauti didesnę kainą.



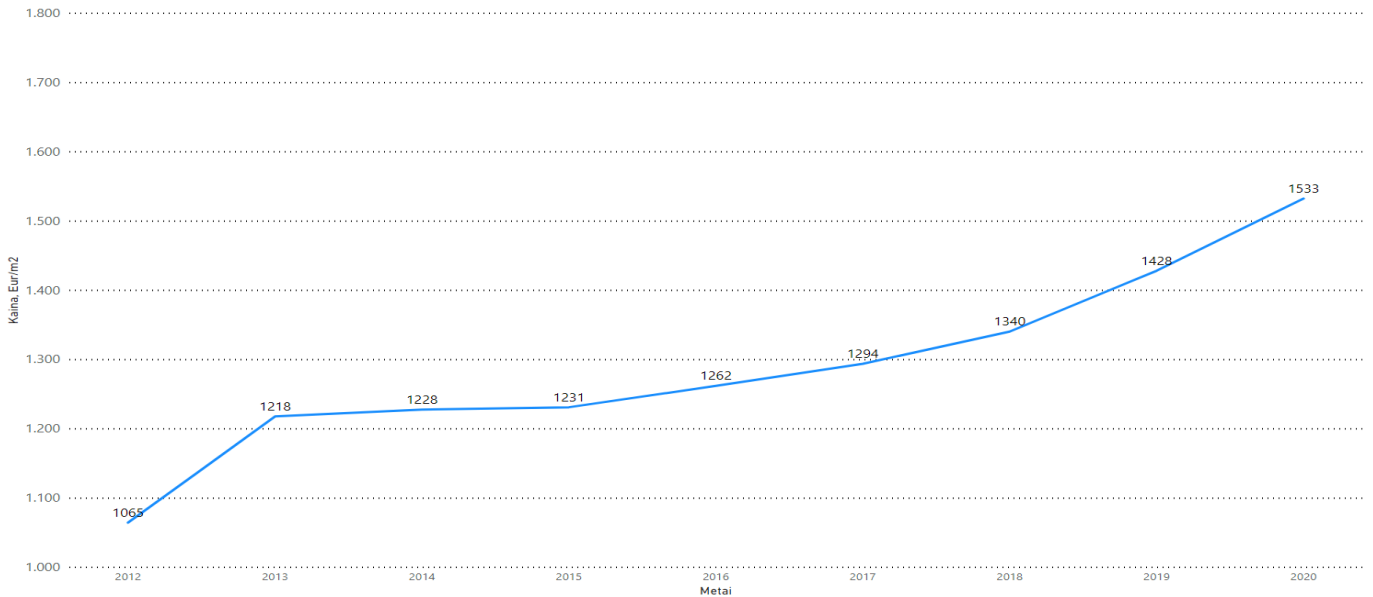




**CENTRO KUBAS**

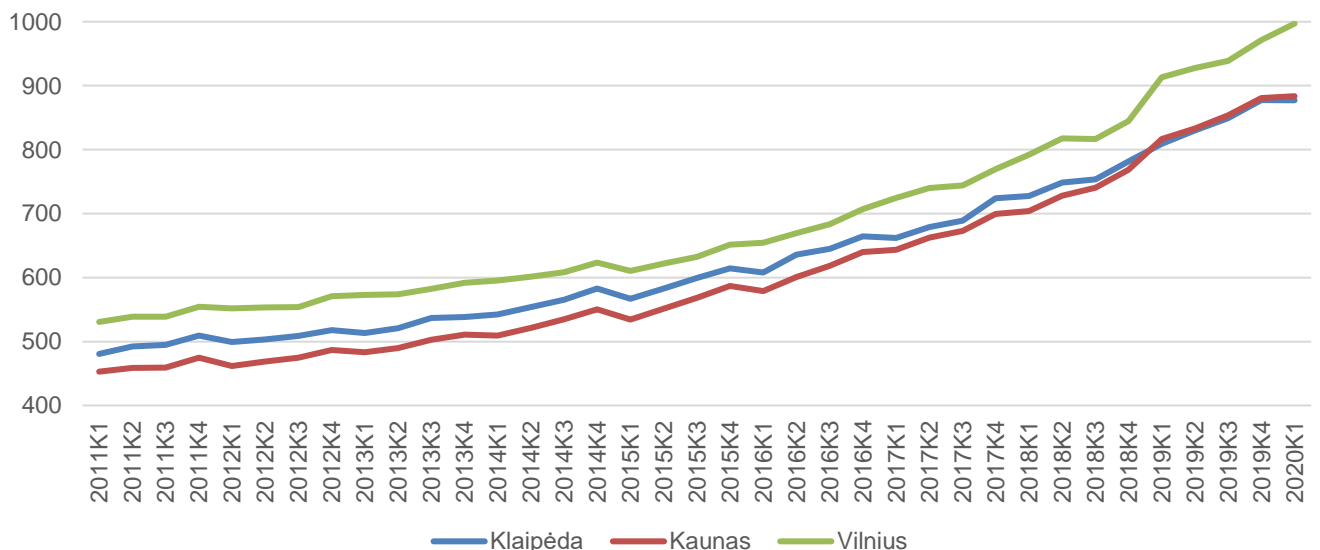
MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

## Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai



Būsto rinkos statistikai esminį poveikį daro gyventojų pajamų situacija. Gyventojų pajamų ir būsto kainų pokytis rodo gana aiškią koreliaciją. Dėl karantino ir ekonomikos susitraukimo, dalis gyventojų prarado darbus, daliai gyventojų atlyginimai buvo sumažinti. Pirmojo šių metų ketvirčio duomenys rodo, kad Vilniui pavyko išlaikyti vidutinio atlyginimo augimo kryptį, tačiau augimas lėtėjo, o kituose didmiesčiuose apskritai augimo nebeliko. Panašu, kad iki šiol labiausiai būsto rinkos kainas kaitinęs faktorius, t.y. didėjančios gyventojų pajamos, gali išsivėpti, o tai reikštų gerokai mažiau prielaidų didėti ir būsto kainoms.

## Gyventojų pajamos per mėnesį neto (Statistikos departamento duomenys)



Toliau pateikiama informacija apie tipines būsto kainas pirminėje rinkoje atsižvelgiant į jų lokaciją (vietos suskirstymas yra empirinio pobūdžio ir ne visada atitinka seniūnijų ribas). Šie rodikliai pateikia išsamesnę informaciją apie vyraujančias kainas, nes išskiria būstą pagal jo dydį, amžių bei vietovės prestižą, kas dalimi atveju paskęsta bendros tendencijos rodikliuose.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniaus mieste**

Vieta	iki 40 m <sup>2</sup>		40 - 60 m <sup>2</sup>		60 - 80 m <sup>2</sup>		80+ m <sup>2</sup>	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Senamiestis	2,500	3,600	2,400	3,400	2,500	4,300	2,600	4,500
Prestižiniai rajonai	2,000	3,200	1,900	3,300	1,800	3,500	2,000	3,500
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
Komeraciniai - gyvenamieji rajonai	1,500	2,400	1,600	2,500	1,600	2,600	1,500	2,300
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
Miegamieji rajonai	1,400	2,000	1,300	1,800	1,200	1,800	1,100	1,500
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
Periferija	1,100	1,400	1,200	1,500	1,200	1,500	1,100	1,300
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

**2010-2018 metų statybos įrengtų butų kainos Vilniaus mieste**

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Senamiestis	2,500	3,800	2,500	4,000	2,500	4,300	2,600	4,500
Prestižiniai rajonai	2,400	3,200	2,300	3,200	1,900	3,500	1,300	3,000
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
Komeraciniai - gyvenamieji rajonai	1,800	2,800	1,700	2,700	1,800	2,600	1,600	2,300
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
Miegamieji rajonai	1,700	2,200	1,600	2,100	1,400	2,000	1,400	1,800
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
Periferija	1,500	2,000	1,400	2,000	1,300	1,800	1,100	1,600
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

**Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste**

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Senamiestis	2,000	3,400	2,000	3,500	1,800	3,300	1,700	4,000
Prestižiniai rajonai	1,600	2,500	1,600	2,400	1,500	2,300	1,500	2,300
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
Komeraciniai - gyvenamieji rajonai	1,400	1,800	1,350	1,700	1,150	1,600	1,000	1,300
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
Miegamieji rajonai	1,100	1,450	1,100	1,400	900	1,200	850	1,150
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
Periferija	900	1,200	900	1,250	850	1,150	800	1,050
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

Galima teigti, kad ryškesnio kainų pokyčio antrinėje Vilniaus butų rinkoje 2020 II ketv. neįvyko. Tai neturėtų stebinti, nes butų pirkimo-pardavimo rinka turi gerokai didesnę inerciją nei, pavyzdžiui, butų nuomos rinka, todėl čia pokyčiams įvykti reikia kur kas daugiau laiko.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt

Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.ltĮmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

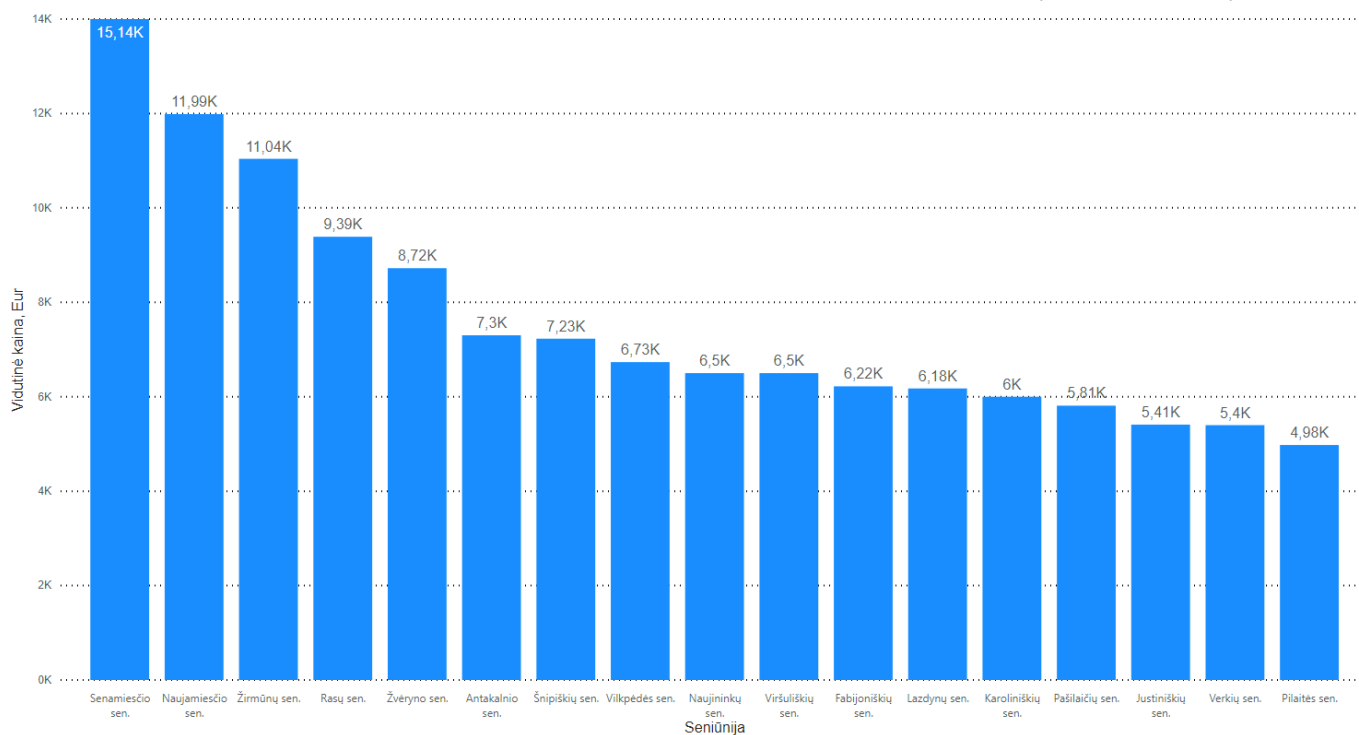


**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

Panašios tendencijos stebimos ir automobilių stovėjimo vietų rinkoje – 2020 metų II ketv. kainos išliko stabilios. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.

### Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

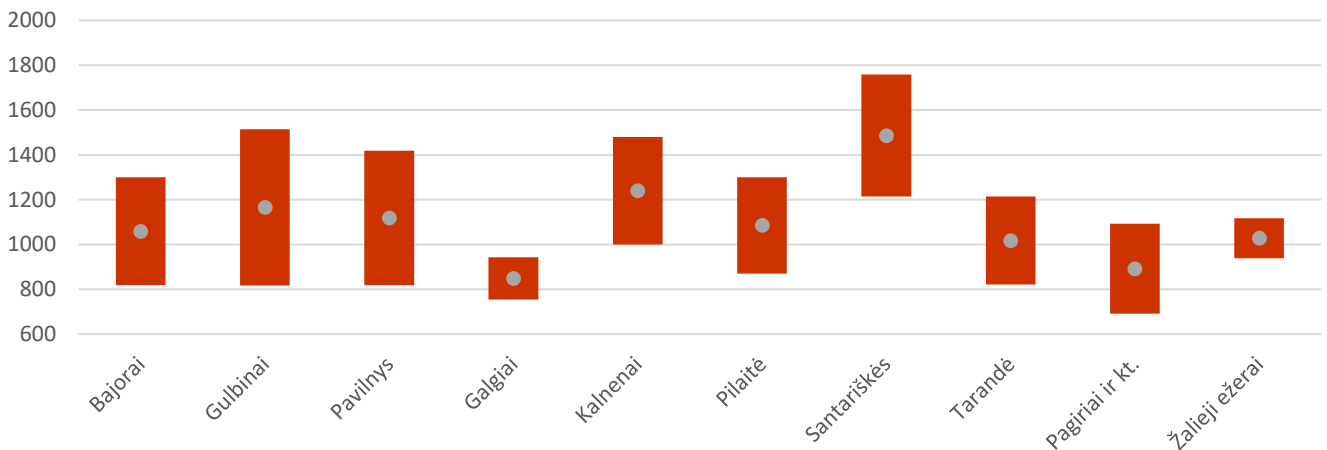
**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

Individualūs gyvenamieji namai per pastaruosius dvidešimt metų patyrė vieną didžiausių transformacijų – didelius 2 – 3 aukštų 300 – 400 m<sup>2</sup> ploto namus pakeitė nedideli 1 – 2 aukštų 100 – 200 m<sup>2</sup> ploto būstai bei kotedžai. Didžiausi individualių gyvenamųjų namų kvartalai tradiciškai yra susiformavę Vilniaus miesto pakraštyje, ties Ukmergės bei Molėtų plentais, aplink Pilaitės bei Balsių mikrorajonus ir vakarinėje dalyje Pavilnyje. Nauji gyvenamųjų namų kvartalai sparčiai formuojasi Riešėje, Avižieniuose, Galgiuose, Salininkuose, Pagiriuose.

**Informacija apie tipines individualių gyvenamųjų namų kainas**

Kainos Eur/m <sup>2</sup> (100-200 m <sup>2</sup> )	Nauja statyba (Su daline apdaila)		Naujesnė statyba (iki 10 m. senumo)		Sena statyba (Senesni nei 10 m.)	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Prestižinė miesto dalys	1500	2200	2000	3000	1500	2500
Gyvenamieji rajonai	900	1200	1200	1600	1000	1400
Priemiesčio rajonai	700	1000	1000	1300	800	1200

Individualių namų/ kotedžų segmente šių metų II ketv., kaip ir įprasta, populiariausiomis lokacijomis išliko Pilaitė, Zujūnai, Gineitiškės, Tarandė, Gulbinai, Pavilnys, Naujoji Vilnia, Galgiai ir aplinkinės teritorijos. Nuosavų namų/ kotedžų segmentas pasižymi tuo, kad kainos išlieka stabilios jau ne vienerius metus. Pagrindinė priežastis – potencialūs pirkėjai turi galimybę patys pasistatyti būstą, jei jų netenkina pasiūlos kokybė ar prašoma kaina, todėl tai yra labai rimtas kainų augimą amortizuojantis veiksnys.

**Informacija apie kotedžų kainų intervalus bei vidutines kainas, Eur/m<sup>2</sup>**

+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Maironio g. 23,  
LT-01125 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488