



## 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.

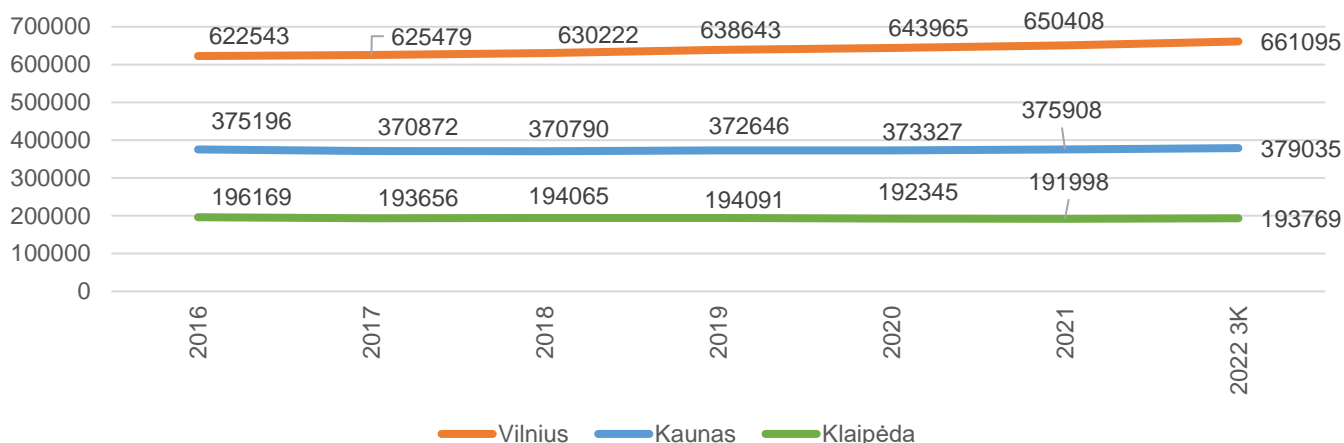
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2022 metų liepos mėn. 1d. Lietuvoje buvo 2,83 milijono gyventojų ir tai yra 0,78 proc. daugiau nei prieš metus. Sparčiausią augimą demonstruoja Vilnius, kuris pritraukia gyventojus tiek iš kitų Lietuvos regionų, tiek ir iš užsienio valstybių. Kaune ir Klaipėdoje augimas gerokai nuosaikesnis – vidutiniškai po kelis tūkstančius gyventojų per metus.

**Lentelė 1 - 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	-10.70%
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	2.796.025	0.14%	566.215	1.70%	292.613	1.89%	149.433	0.62%
2021	2.808.219	0.44%	559.122	-1.25%	298.724	2.09%	152.217	1.86%
2022	2.830.097	0.78%	576.195	3.05%	301.300	0.86%	155.234	1.98%

Demografines tendencijas gerai atskleidžia ir gyventojų, registruotų gydymo įstaigose, statistika, kurią pateikia Valstybinės ligonių kasos. 2022 metai pasižymi itin sparčiu gyventojų, prisirašiusių poliklinikose, augimu tiek Vilniuje, tiek Kaune ir Klaipėdoje. Pastaroji kelerius metus iš eilės demonstravo šios statistikos mažėjimą, tačiau šiemet situacija pasikeitė. Greičiausiai, tai susiję su karu Ukrainoje ir į Lietuvą plūstelėjusiu imigrantų skaičiumi.



**Figūra 1- Gyventojų skaičiaus pokytis gydymo įstaigose (Valstybinių teritorinių ligonių kasų duomenys)**

Paskutinius kelerius metus Vilniaus gyventojų skaičius sparčiai didėjo. Remiantis Vilniaus ligonių kasų duomenimis, sostinė 2018 metais pasipildė daugiau nei 4700 gyventojų, 2019 metais – daugiau nei 8400, 2020 metais – daugiau nei 5300, 2021 metais – daugiau nei 6400 gyventojų, o vien per devynis 2022 metų mėnesius gyventojų sostinėje padaugėjo beveik 10700. Tokios demografinės tendencijos lemia augantį būsto poreikį, todėl galima prognozuoti, kad būsto paklausa tiek nuomai, tiek gyvenimui artimiausiu metu neturėtų mažėti.

Teigiamos demografinės tendencijos Vilniuje ar kituose miestuose labiausiai nulemtos gyventojų migracijos, o ne natūralios kaitos, todėl dabartinis augimo ilgalaikiškumas nemažai priklausys nuo migracijos politikos ir jos perspektyvų.

**Lentelė 2 - 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	-0,9
2011	-3,6	1,5	-2,3	-1,5
2012	-3,5	1,2	-2,7	-1
2013	-3,9	0,9	-2,9	-1,8
2014	-3,4	1,7	-2,3	-0,9
2015	-3,6	2	-3,2	-1,1
2016	-3,6	2,3	-2,9	-2
2017	-4	2,1	-3,4	-2,2
2018	-4,1	2,1	-3,7	-1,8
2019	-3,8	2	-3,2	-2,5
2020	-6,6	-0,2	-5	-5,7
2021	-8,7	-2,3	-6,6	-7,1

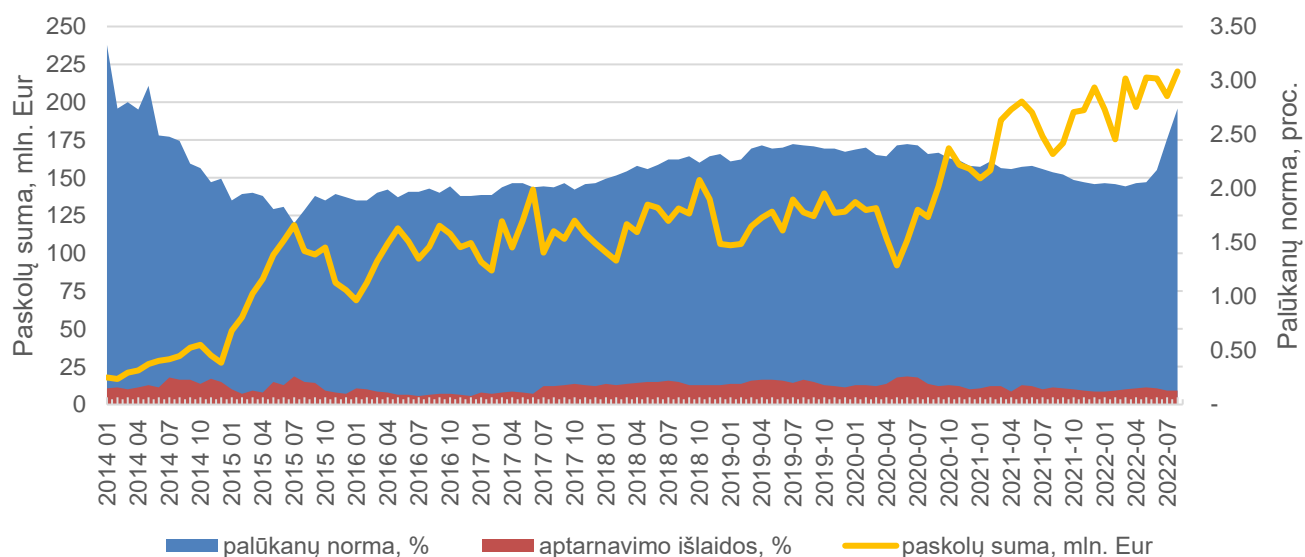


**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

## FINANSAVIMAS

2022 metais Lietuvoje būsto rinka demonstruoja nežymų sulėtėjimą, lyginant su 2021 metais. Nors ir fiksuojamas sandorių mažėjimas, tačiau iš esmės rinkos aktyvumas yra grįžęs į 2019 metus. Viešojoje erdvėje sklindo nemažai neigiamų žinučių ir ateities vertinimo perspektyvų, tačiau būsto rinka išsilaiko santykinai aukštame lygyje. Nemažą įtaką tam daro bankai, kurių pozityvus nusiteikimas skolinti leido išlaikyti aukštą rinkos likvidumą bei pakankamą įperkamumą. Naujai į rinką įliejami pinigai skatina tolimesnį kainų augimą bei norą investuoti į nekilnojamąjį turtą. Panašu, kad investuotojų iki šiol neatbaidė pradėjusios kilti palūkanų normos ar kiti neigiami faktoriai, kurie nuolat lydėjo viešojoje erdvėje – skolinimosi apimtys išaugo iki rekordinių aukštumų.

Figūra 2 – Naujai išduotos paskolos ir palūkanų normos būsto įsigijimui (Lietuvos banko duomenys)



Trečiąjį 2022 metų ketvirtį EURIBOR pradėjo sparčiai kilti. Tai susiję su pasikeitusia Europos centrinio banko pozicija, kuria pradėta gana ženkliai kelti palūkanų normas. Dalis rinkos dalyvių į tai sureagavo lūkesčiais, kad nekilnojamojo turto rinka turėtų pradėti vėsti ir galbūt net prasidėti kainų mažėjimas. Visgi, manytina, kad kol kas palūkanų normos vis dar yra gerokai per mažos, kad padarytų reikšmingesnę įtaką NT rinkai. Be to, visada išlieka tikimybė, kad centriniai bankai nebus tokie ryžtingi ateityje ir palūkanų normas didins ne taip agresyviai.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722

PVM kodas: LT 100001829119



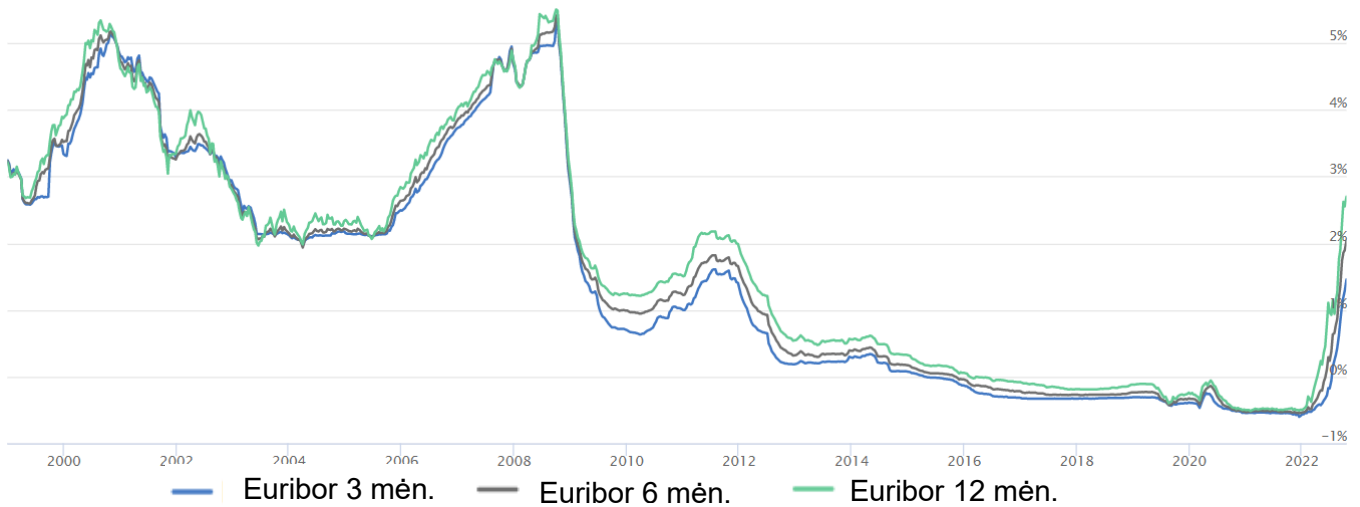
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



**CENTRO KUBAS**

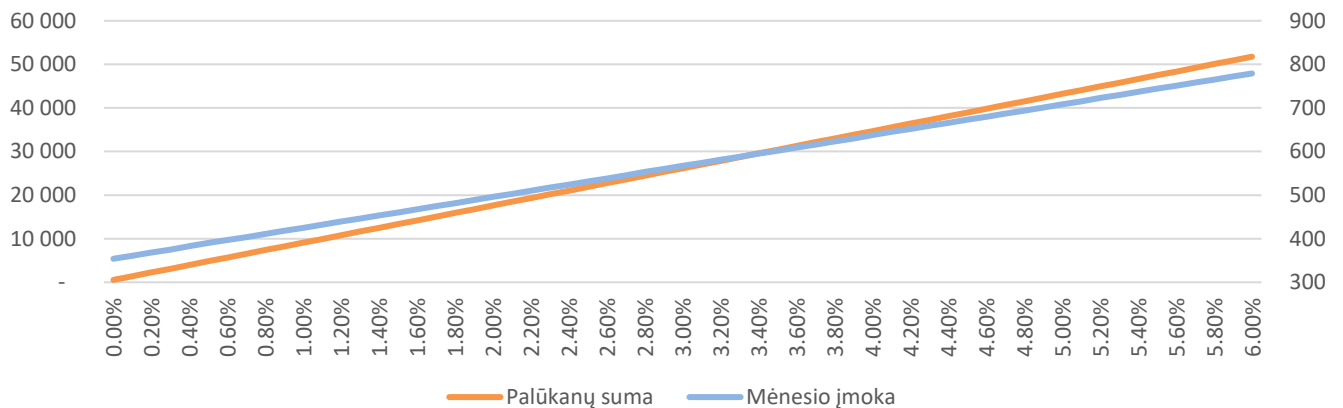
MEMBER OF Partner INTERNATIONAL

Figūra 3 - Euribor normos 2000 – 2022 metais (European Money Markets Institute duomenys)



Būsto paskolų palūkanos didėja, kartu didėja ir paskolų aptarnavimo išlaidos. Per paskutinį pusmetį EURIBOR iš neigiamo pakilo iki maždaug 1,5-2,5% priklausomai nuo trukmės. Žmonėms, kurie yra pasiskolinę 100 tūkst. EUR su 15% pradiniu įnašu ir 2% banko marža, toks EURIBOR padidėjimas reiškia, kad vietoj maždaug 500 EUR per mėn., bankui reikės mokėti apie 600 EUR. Greičiausiai 100 EUR/ mėn. padidėjusios būsto paskolos aptarnavimo išlaidos dar nėra tai, kas sukeltų būsto rinkos griūtį, bet šiai tendencijai užsitęsus, dalis gyventojų gali pradėti susidurti su mokumo problemomis ir aktyviau pradėti galvoti apie perteklinio būsto pardavimą.

Figūra 4 - Palūkanų normos įtaka paskolos mėnesio įmokai bei palūkanų sumai (per visą laikotarpį)



## BŪSTO RINKA

Per devynis 2022 metų mėnesius butų rinka Vilniuje fiksavo 14% sandorių sumažėjimą, lyginant su atitinkamu 2021 metų laikotarpiu. Nors iš pirmo žvilgsnio sandorių sumažėjimas gali atrodyti kaip rinkos vėsimo signalas, tačiau reikia suprasti, kad būsto rinkos aktyvumas negali visada tik didėti. Be to, 2021 metai buvo visų laikų geriausi būsto rinkai aktyvumo bei kainų augimo prasme. Dalis to šuolio įvyko ir dėl „suspaustos spyruoklės“ efekto, kurį sukėlė pandemijos metu įvesti karantinai ir įvairūs apribojimai, po



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



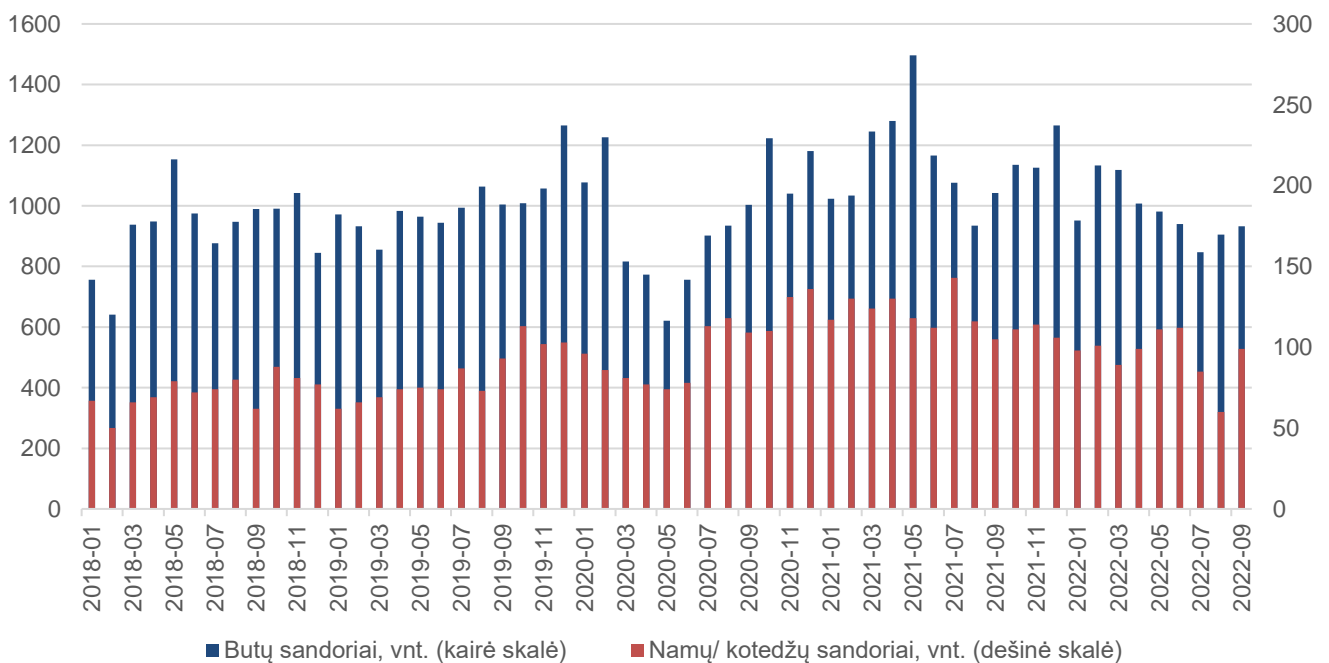
**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

kurių sekė didžiulės pinigų injekcijos į ekonomikas ir sparčiai gerėjantys gyventojų lūkesčiai. Šiais metais vietoj pozityvių stimulų dominuoja neigiamos žinutės, susijusios su karu, energetikos išteklių brangimu, didžiule infliacija, kylančiomis palūkanomis ir pan. Todėl tam tikras sulėtėjimas būsto rinkoje neturėtų stebinti. Kita vertus, tokiam neigiamame kontekste 14% sandorių sumažėjimas galėtų būti traktuojamas netgi kaip labai neblogas rezultatas.

Per devynis 2022 metų mėnesius namų/ kotedžų segmente Vilniuje fiksuotas 22% sandorių sumažėjimas, lyginant su atitinkamu laikotarpiu prieš metus. Sulėtėjimą šiame segmente nulėmė tie patys faktoriai kaip ir butų rinkoje. Prie šio segmento sulėtėjimo taip pat prisidėjo ir dėl neramumų bei įvairių sankcijų tarptautinėse rinkose atsiradę tiekimų grandinių sutrikimai. Kai kurie naujos statybos projektai buvo įšaldyti arba užsitęsę ilgiau nei planuota, todėl ir kai kurių sandorių nebuvo galimybės sudaryti.

**Figūra 5 - Būsto rinkos sandorių pokyčiai Vilniuje (VĮ Registrų centras informacija)**



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



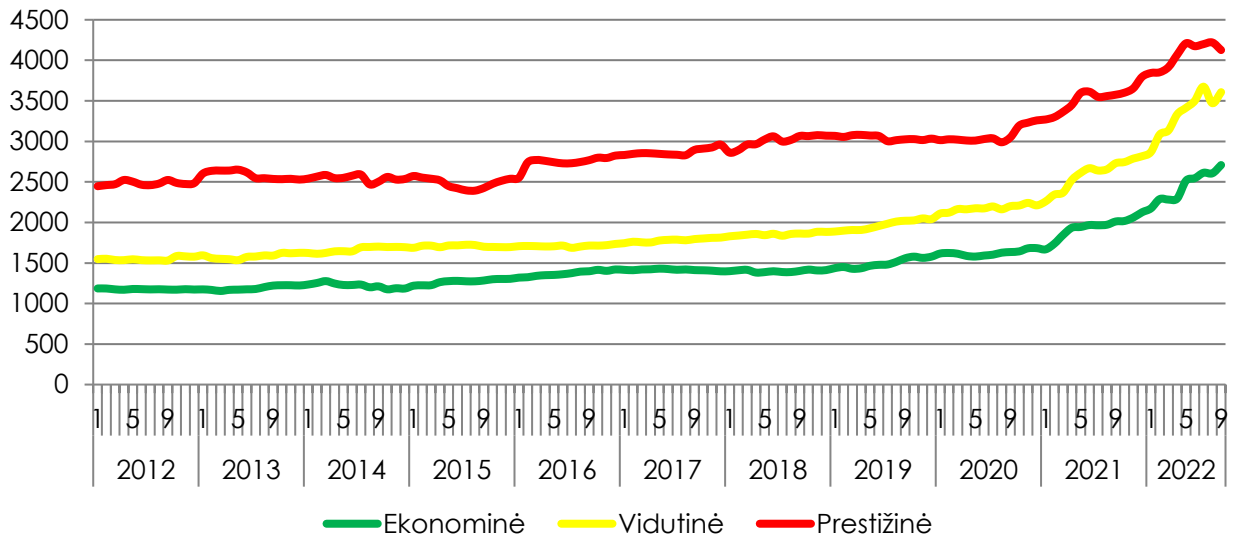
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



**CENTRO KUBAS**

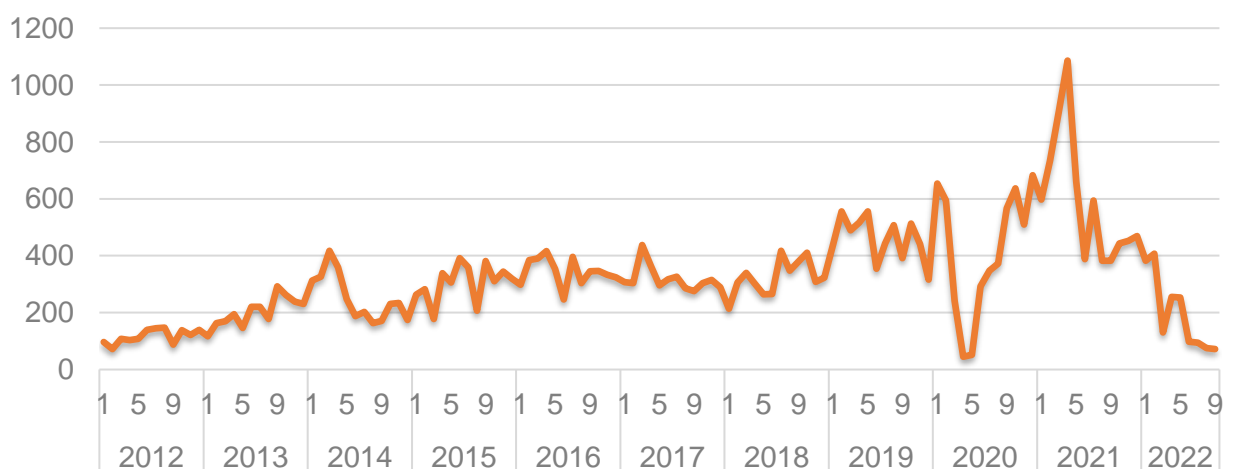
MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

**Figūra 6 - Pirminės butų pasiūlos kainų, eurų/ kv. m, pokyčiai (Real Data duomenys)**



Naujos statybos butų rinką, visų pirma, reikėtų skirstyti pagal kategorijas į ekonominę, vidutinę ir prestižinę klases, nes vidutinė kvadratinio metro kaina bei tendencijos šiuose segmentuose gali skirtis. 2021 metais naujos statybos butų kainos kilo dviženkliais tempais, o tą labiausiai nulėmė įsismarkavęs pirkimas. Šiais metais vystytojų pardavimai yra sulėtėję, tačiau ir pasiūlos lygis nukritęs iki seniai nematytų žemumų. Tai leido NT plėtotojams didinti pardavimo kainas nepaisant sumenkusių pirkimų. 2022 metų rugsėjo mėnesį metinis naujos statybos butų kainų kilimas Vilniuje ekonominės klasės segmente siekė 31,3%, vidutinės klasės segmente – 24,8% ir prestižinės klasės segmente – 20,6%. Paskutiniu metu naujos statybos butų „sandėlis“ nuosekliai pildosi ir po truputį grįžta į normalų lygį. Apie galimą pasiūlos perteklių dar kol kas per anksti kalbėti.

**Figūra 7 - Pirminės butų rinkos pardavimai/ susitarimai dėl pardavimo (Real Data duomenys)**



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



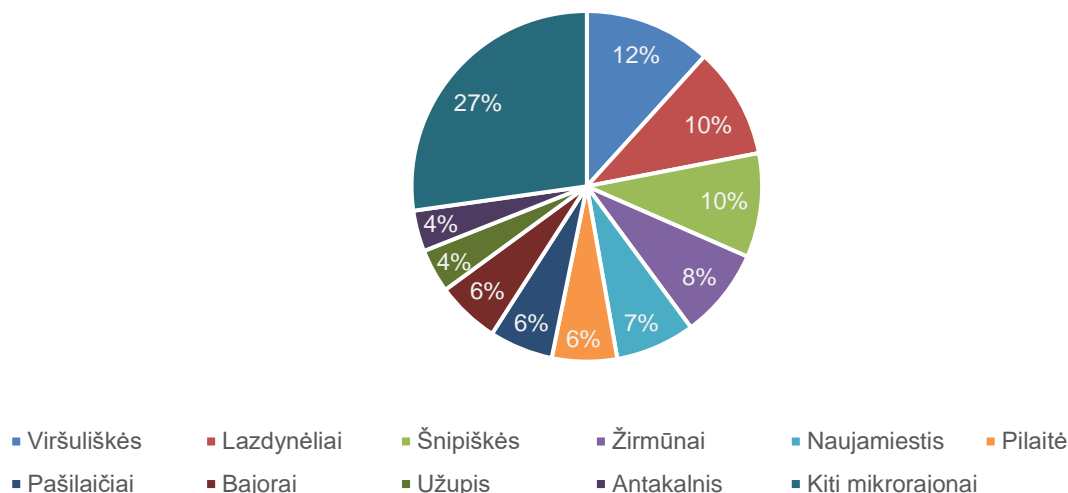
Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

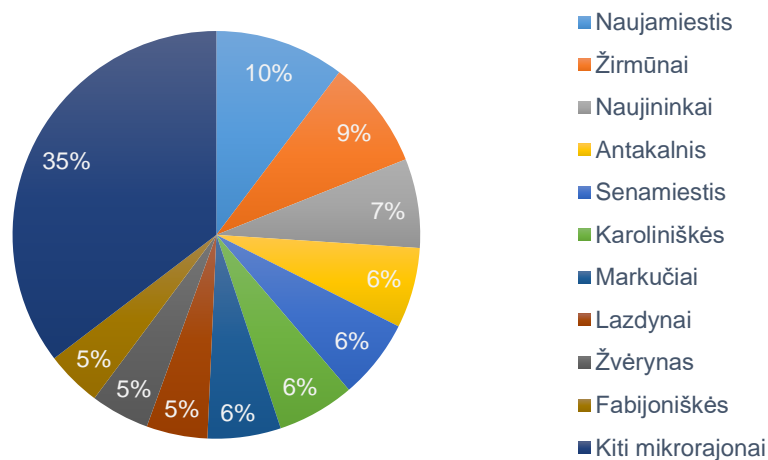


AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**Figūra 8 - Pirminės butų/ kotedžų rinkos pasiūla mikrorajonuose 2022 rugsėjo pab. (Real Data duomenys)**

Bendras Vilniaus neparduotų naujos statybos butų likutis 2022 metų rugsėjo pabaigoje siekė apie 3250 butų ir lyginant su metų pradžia padidėjo šeštadaliu. Daugiausiai neparduotų butų buvo likę Viršuliškių, Lazdynėlių ir Šnipiškių mikrorajonuose. Tai vieni populiariausių mikrorajonų Vilniuje todėl didelė būstų pasiūla neturėti labai stebinti.

Antrinėje (3+ metų statybos) butų rinkoje, pirkėjai daugiausiai butų įsigijo Naujamiesčio, Žirmūnų ir Naujininkų mikrorajonuose. Šie mikrorajonai yra vieni populiariausių tarp būsto pirkėjų ir per 9 šių metų mėnesius užėmė apie ketvirtadalį butų rinkos sostinėje. Didelis gyventojų susidomėjimas būstu miesto centrinėje dalyje greičiausiai byloja apie gyventojų nusiteikimą saugiai investuoti turimas lėšas į nekilnojamąjį turtą.

**Figūra 9 - Antrinės butų rinkos sandoriai mikrorajonuose 2022 sausis-rugsėjis (VĮ Registrų centras duomenys)**



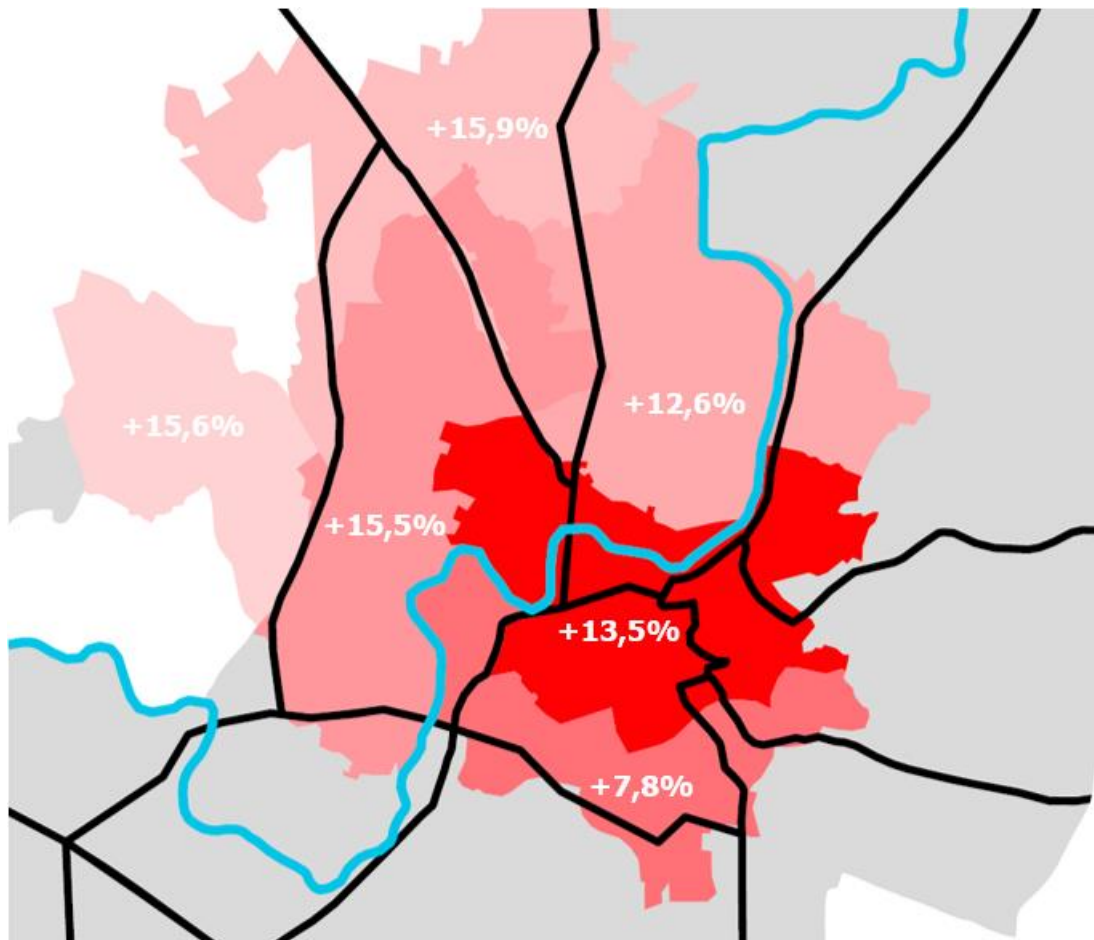


**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

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 viešojo erdvėje buvo gerokai daugiau pozityvių žinučių, todėl rinkos dalyvių lūkesčiai taip pat augo kone eksponentiškai. Visgi, 2022-ieji metai atnešė nemažai neigiamo pobūdžio žinučių – apie sparčiai kylančią infliaciją, karo grėsmę, energetinių išteklių krizę, laukiančią sunkią žiemą ir pan. Tai prislopino būsto rinkos dalyvių optimizmą ir lėmė, kiek nuosaikesnį kainų kilimą, kuris 2022 metų rugsėjį siekė apie 13,8 proc., lyginant su laikotarpiu prieš metus.

**Figūra 10 - Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai Vilniuje 2022 sausis - rugsėjis (1Partner LT duomenys)**



Šiomet antrinėje butų rinkoje labiausiai pabrango senos statybos butai periferinėje miesto dalyje (Pilaitėje, šiaurinėje miesto dalyje) ir sovietinės statybos mikrorajonuose: Lazdynuose, Karoliniškėse, Viršuliškėse, Šeškinėje, Pašilaičiuose ir Fabijoniškėse, kur kainos pakilo atitinkamai 15,6%-15,9% ir 15,5%. Pietinėje Vilniaus dalyje: Vilkipėdėje, Naujininkuose per metus kainos pakilo 7,8%. Miegamuosiuose mikrorajonuose arčiau centro: Baltupiuose, Žirmūnuose, dalyje Antakalnio bei Šnipiškių butų kainos pakilo apie 12,6%. Būsto rinkos statistikai esminį poveikį daro gyventojų pajamų situacija. Ilgą laiką būsto kainos didėjo lėčiau nei vidutiniai atlyginimai, tačiau 2021 metais ši tendencija keitėsi iš esmės į blogąją pusę. 2022 metų



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



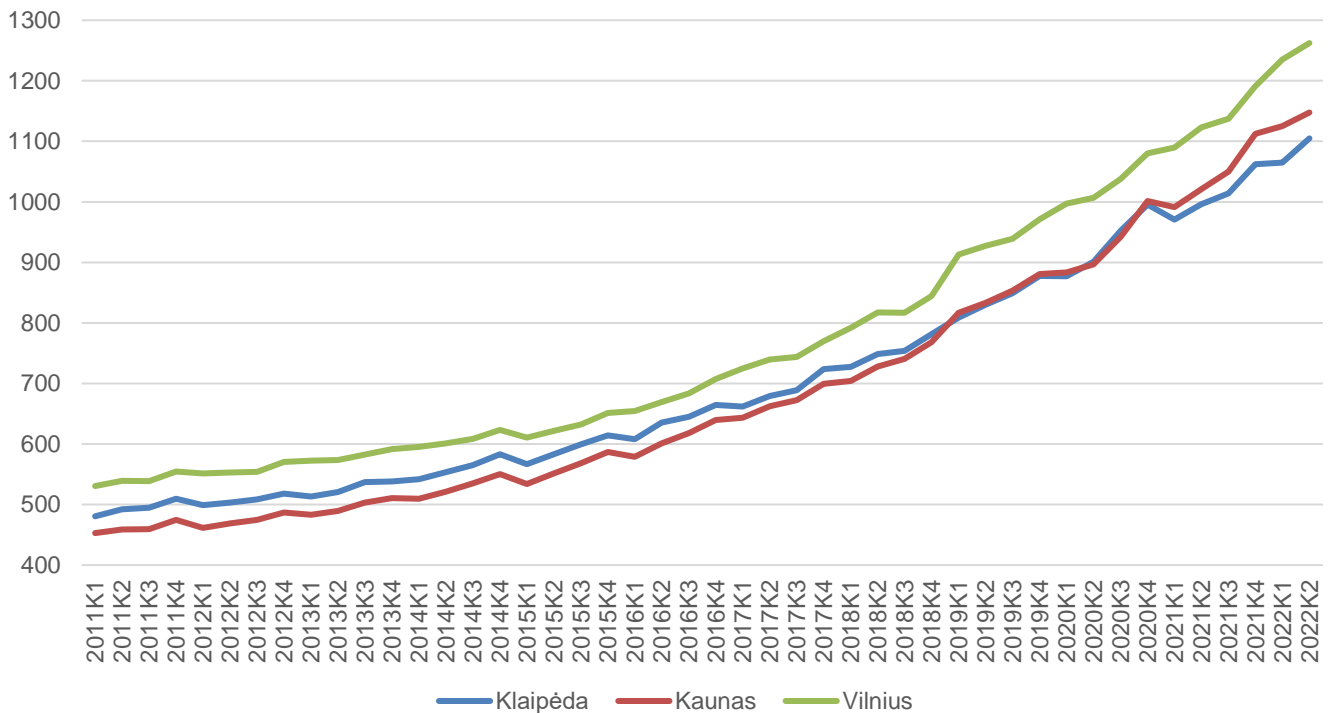
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488





rugsėji Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje metinis vidutinio darbo užmokesčio į rankas pokytis siekė atitinkamai 12,4%, 12,4% ir 10,9%. Būsto kainų kilimas šiais metais siekia panašų lygį, o tai rodo, kad po 2021 metų disbalansų, kada būstas brango gerokai sparčiau nei didėjo vidutinis darbo užmokestis, šiemet šis pokytis yra kur kas geriau subalansuotas.

**Figūra 11 - Gyventojų pajamos (EUR) per mėnesį neto (Statistikos departamento duomenys)**



Toliau pateikiama informacija apie tipines būsto kainas 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.

**Lentelė 3 - 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
<b>Senamiestis</b>	4,200	5,700	3,900	5,500	3,600	5,250	4,000	6,250
<b>Prestižiniai rajonai</b> <i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	3,600	5,100	3,200	4,800	3,000	4,600	4,500	4,800
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b> <i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	2,850	3,500	2,600	3,400	2,500	3,400	2,500	3,000
<b>Miegamieji rajonai</b> <i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	2,700	3,400	2,650	3,300	2,400	3,100	2,200	3,100
<b>Periferija</b> <i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>	2,500	2,700	2,300	2,850	2,100	2,500	1,700	2,000



**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Lentelė 4 - 2010-2020 metų statybos įrengtų butų kainos Vilniaus mieste**

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	4,700	6,000	4,500	6,000	4,500	6,500	4,500	7,000
<b>Prestižiniai rajonai</b>	4,300	5,400	4,200	5,500	4,400	5,500	4,000	5,800
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>	3,800	4,400	3,500	4,200	3,500	4,000	2,900	3,900
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
<b>Miegamieji rajonai</b>	3,100	4,000	3,000	3,800	2,900	3,700	2,800	3,600
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
<b>Periferija</b>	2,700	3,100	2,700	3,000	2,250	2,850	2,200	2,800
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

**Lentelė 5 - Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste**

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	4,000	5,500	3,900	5,500	3,500	6,000	3,200	5,300
<b>Prestižiniai rajonai</b>	3,300	4,200	3,300	4,300	3,000	4,100	3,000	4,000
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>	2,100	3,100	1,900	3,000	1,800	2,700	1,750	2,300
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
<b>Miegamieji rajonai</b>	1,900	2,600	1,700	2,600	1,500	2,400	1,400	2,200
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
<b>Periferija</b>	1,700	2,200	1,700	2,200	1,500	2,100	1,300	2,000
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

2022 metais nepaisant to, kad viešojoje erdvėje apstu neigiamų žinučių apie ekonomines perspektyvas, itin aukštą infliaciją, kylančias palūkanų normas, prastėjantį gyventojų įperkumą ir pan., būsto rinka išlieka gyvybinga ir išlaiko nuosaikų kainų kilimą. Nemaža dalimi prie to prisideda spartus pinigų nuvertėjimas, dėl kurio gyventojai priversti ieškoti variantų kaip nuo to apsisaugoti. Be to, bankų finansavimas išlieka palankus, o tai yra labai svarbus momentas šių dienų rinkoje.

Per devynis 2022 metų mėnesius požeminių automobilių stovėjimo vietų kainos padidėjo maždaug 15-20 proc., priklausomai nuo mikrorajono. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



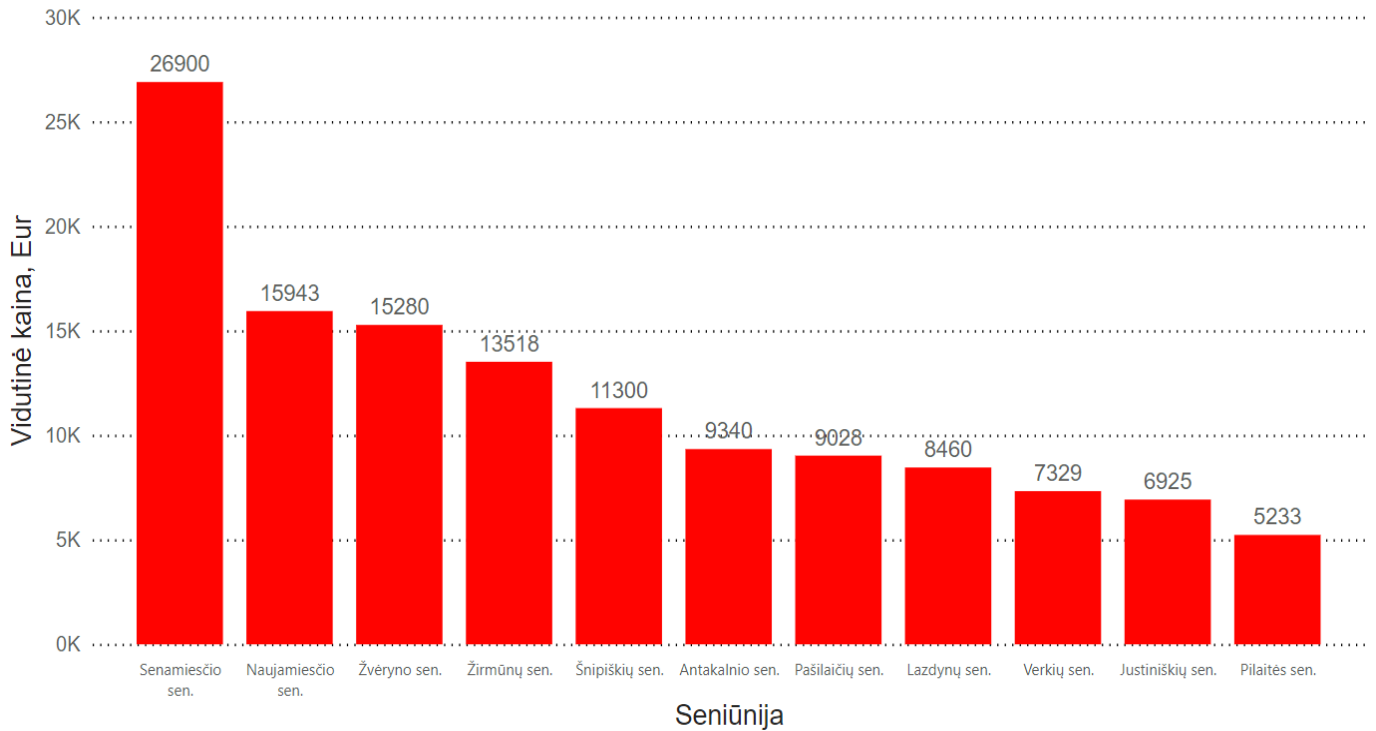
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



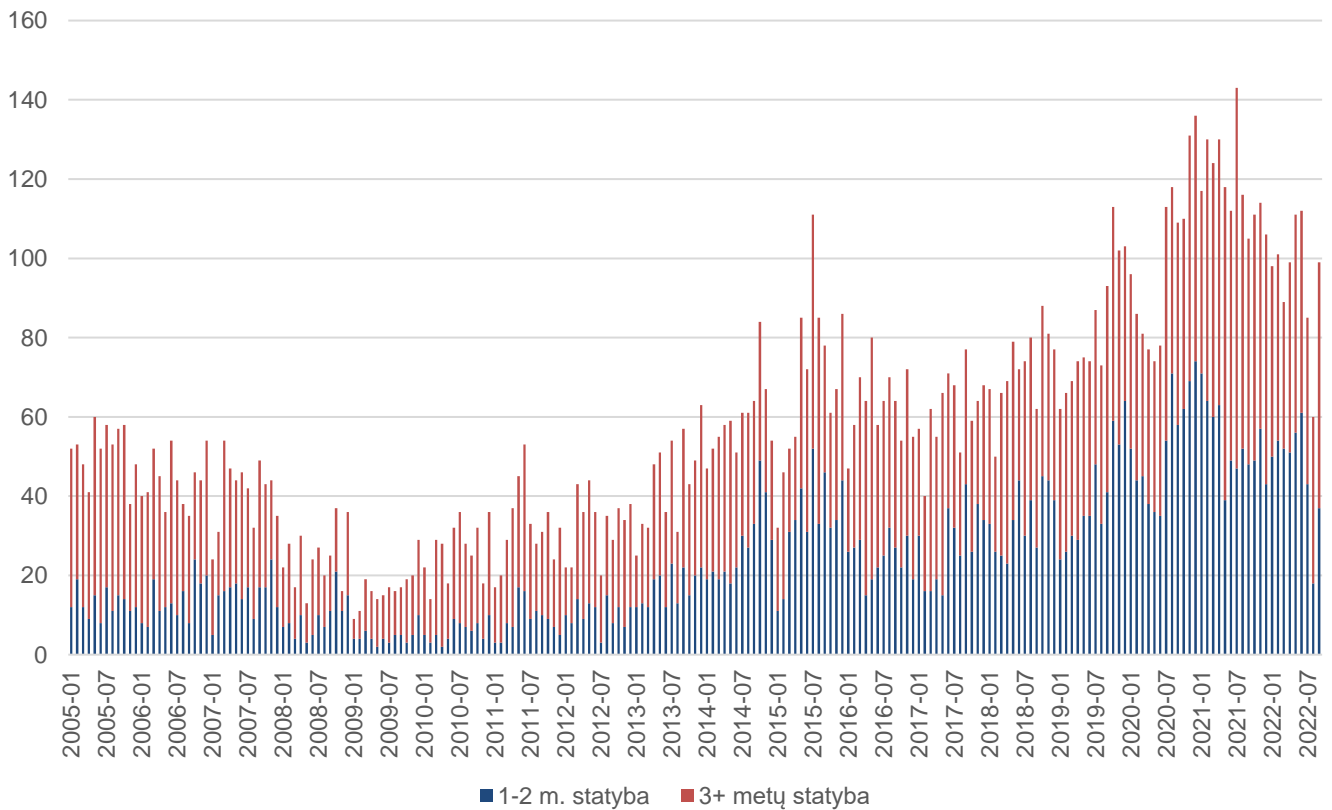
**CENTRO KUBAS**

MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL

**Figūra 12 - Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur**



**Figūra 13 - Namų ir kotedžų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje (VĮ Registrų centras duomenys“)**



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



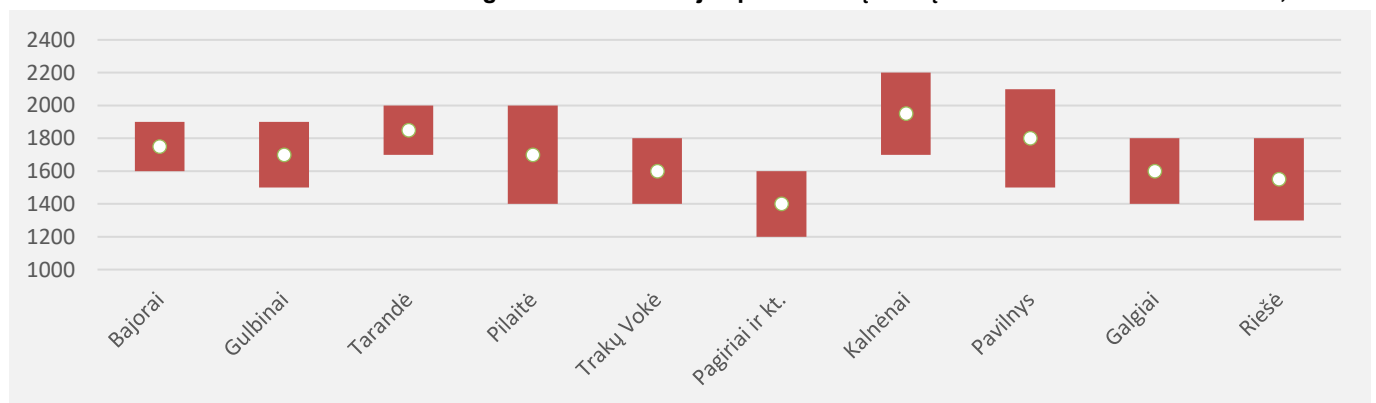
AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

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

Nuosavų namų ir kotedžų segmentas kiekvienais metais demonstravo vis didesnę aktyvumą ir tai buvo tiek gerėjančio pragyvenimo lygio, tiek ir besikeičiančių gyventojų poreikių atspindys. Visgi, 2022 metais šiame segmente tendencijos kiek pasikeitė. Per 9 šių metų mėnesius sudaryti 854 pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai yra 22 proc. mažiau nei atitinkamą 2021 metų laikotarpį. Prie šių tendencijų prisidėjo tiek gausybė neigiamų žinučių ir perspektyvų vertinimų, tiek ir išaugusios statybų kainos, dėl ko šio segmento turtas reikšmingai pabrango ir daliai gyventojų tapo neįperkamu. Nepaisant sandorių kritimo, galima pastebėti, kad rinkos aktyvumas yra maždaug 2020 metų lygyje, o tai, žiūrint istoriškai, yra vienas geriausių laikotarpių šiame segmente.

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.

Individualių namų/ kotedžų segmente šių metų pabaigoje, 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 potencialūs pirkėjai turi galimybę patys pasistatyti būstą, jei jų netenkina pasiūlos kokybė ar prašoma kaina, todėl tai yra labai rimtas kainų augimą amortizuojantis veiksnys. Vis dėlto, kylančios statybinių medžiagų kainos lemia brangimą ir šiame segmente. Galima tikėtis, kad panašios tendencijos išsilaikys ir artimoje ateityje.

**Figūra 14 - Informacija apie kotedžų kainų intervalus bei vidutinę kainą, Eur/m<sup>2</sup>****Lentelė 6 - 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	1,700	2,700	2,500	3,500	1,900	2,700
Gyvenamieji rajonai	1,500	2,100	1,900	2,500	1,200	2,100
Priemiesčio rajonai	1,200	1,500	1,500	2,100	1,000	1,700



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488