



## 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.

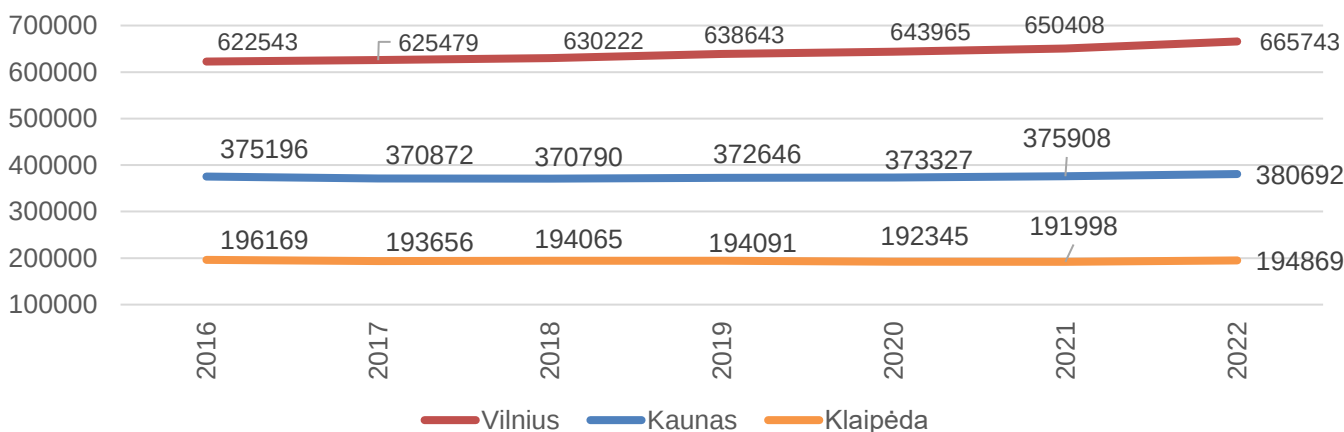
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2023 metų sausio mėn. 1d. Lietuvoje buvo 2,83 milijono gyventojų ir tai yra 0,78 proc. daugiau nei prieš metus. Sparčiausią augimą demonstruoja Vilnius, kuris pritraukia gyventojus tiek iš kitų Lietuvos regionų, tiek ir iš užsienio valstybių. Kaune ir Klaipėdoje augimas gerokai nuosaikesnis – vidutiniškai po kelis tūkstančius gyventojų per metus.

Lentelė 1 - Nuolatinių gyventojų skaičius sausio 1 d. (Lietuvos statistikos departamento duomenys)

| Metai | Lietuvos Respublika |         | Vilnius    |         | Kaunas     |         | Klaipėda   |         |
|-------|---------------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|       | Gyventojai          | Pokytis | Gyventojai | Pokytis | Gyventojai | Pokytis | Gyventojai | Pokytis |
| 2008  | 3.212.605           |         | 541.596    |         | 339.535    |         | 172.686    |         |
| 2009  | 3.183.856           | -0,89%  | 542.969    | 0,25%   | 335.393    | -1,22%  | 170.699    | -1,15%  |
| 2010  | 3.141.976           | -1,32%  | 543.191    | 0,04%   | 329.542    | -1,74%  | 168.134    | -1,50%  |
| 2011  | 3.052.588           | -2,84%  | 536.127    | -1,30%  | 317.319    | -3,71%  | 162.898    | -3,11%  |
| 2012  | 3.003.641           | -1,60%  | 533.279    | -0,53%  | 310.773    | -2,06%  | 160.142    | -1,69%  |
| 2013  | 2.971.905           | -1,06%  | 537.152    | 0,73%   | 306.888    | -1,25%  | 158.541    | -1,00%  |
| 2014  | 2.943.472           | -0,96%  | 539.707    | 0,48%   | 304.012    | -0,94%  | 157.305    | -0,78%  |
| 2015  | 2.921.262           | -0,75%  | 542.626    | 0,54%   | 301.357    | -0,87%  | 156.141    | -0,74%  |
| 2016  | 2.888.558           | -1,12%  | 543.493    | 0,16%   | 297.846    | -1,17%  | 154.326    | -1,16%  |
| 2017  | 2.847.904           | -1,41%  | 545.280    | 0,33%   | 292.691    | -1,73%  | 151.309    | -1,95%  |
| 2018  | 2.808.901           | -1,37%  | 547.484    | 0,40%   | 288.363    | -1,48%  | 148.908    | -1,59%  |
| 2019  | 2.794.184           | -0,52%  | 552.131    | 0,85%   | 286.754    | -0,56%  | 147.892    | -0,68%  |
| 2020  | 2.794.090           | 0,00%   | 561.836    | 1,76%   | 289.364    | 0,91%   | 149.116    | 0,83%   |
| 2021  | 2.810.761           | 0,60%   | 569.902    | 1,44%   | 298.753    | 3,24%   | 152.008    | 1,94%   |
| 2022  | 2.805.998           | -0,17%  | 563.012    | -1,21%  | 297.906    | -0,28%  | 152.237    | 0,15%   |
| 2023  | 2.860.002           | 1,92%   | 591.632    | 5,08%   | 305.120    | 2,42%   | 158.420    | 4,06%   |

Demografinės 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. 2022-aisiais gyventojų, registruotų Vilniaus gydymo įstaigose, pokytis buvo išties įspūdingas – daugiau kaip 15300. Greičiausiai, taip nutiko dėl prasidėjusio Rusijos-Ukrainos karo, dėl kurio didelė dalis ukrainiečių buvo priversti bėgti iš savo šalies. Dalis šių pabėgėlių atvyko ir į Lietuvą. Teigiamos demografinės tendencijos lemia augantį būsto poreikį, todėl 2022 metais, nepaisant daugybės neigiamų faktorių, būsto rinka išliko aktyvi, didėjo tiek nuomos, tiek ir pardavimo kainos.

Panašios tendencijos buvo stebimos ir kituose Lietuvos miestuose. Kaune bei Klaipėdoje 2022 metais gyventojų, registruotų gydymo įstaigose skaičius, taip pat didėjo ir tai buvo teigiamas stimulus būsto rinkoms ir šiuose miestuose.

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.

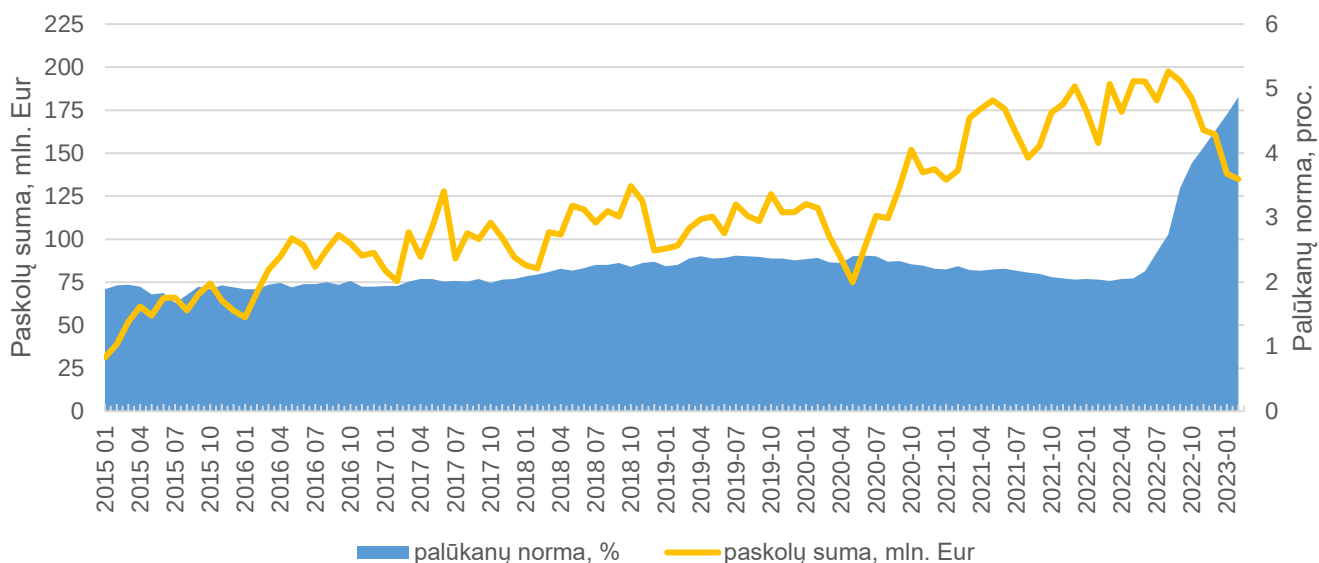
**Lentelė 2 - Bendrasis natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

| 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     |
| 2022  | -6,5                |         |        |          |

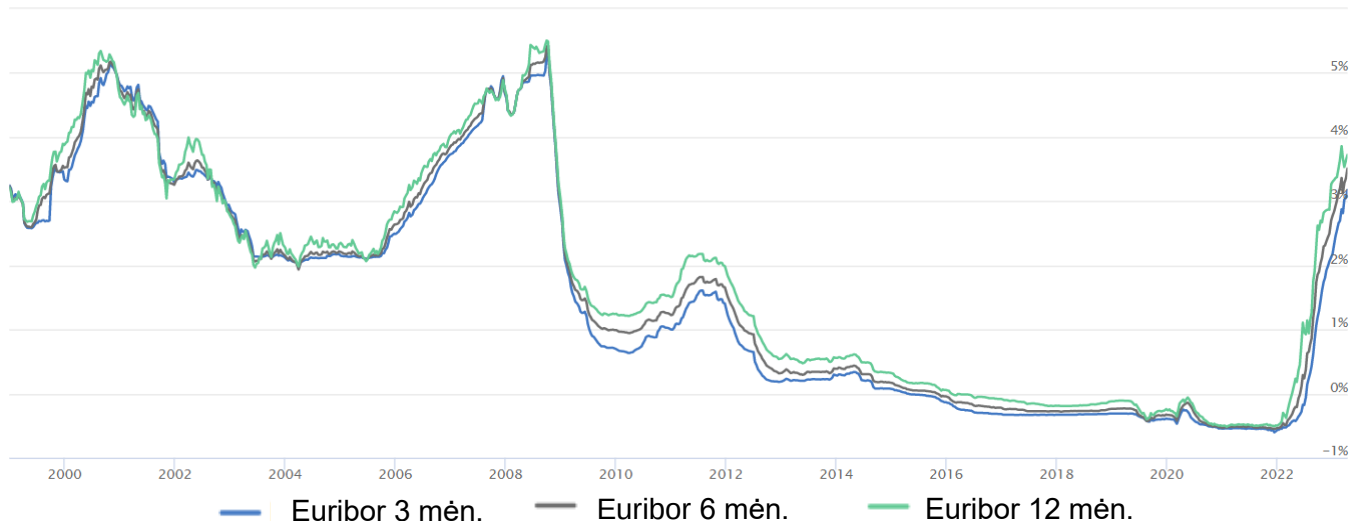
## FINANSAVIMAS

2022 metais Lietuvoje butų rinka fiksavo 12,9 proc. sandorių sumažėjimą, lyginant su 2021 metais. Nors ir fiksuojamas sandorių sumažėjimas, tačiau iš esmės rinkos aktyvumas grįžo į 2019 metus, t.y. butų likvidumas išliko gana aukštas. Butų rinka ypač sulėtėjo antroje 2022 metų pusėje, kai viešojoje erdvėje ėmė aktyvėti neigiamos žinutės apie ekonomikos bei būsto rinkos perspektyvas. Vis dėlto, rinka visiškai nesustojo. Greičiausiai iš jos pasitraukė spekuliatyvūs investuotojai, kurie iki tol aktyviai pirkto NT, tikėdamiesi greito ir lengvo uždarbio. Perkantys sau dažniausiai susitaikė, kad už būsto paskolas reikės mokėti daugiau ir tai jų neatbaidė nuo būsto įsigijimo. Tai leido būsto rinkai išsilaikyti santykinai aukštame aktyvumo lygyje. Nemažą įtaką tam darė ir bankai, kurių pozityvus nusiteikimas skolinti, leido palaikyti aukštą rinkos likvidumą bei pakankamą įperkumą.



**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**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, palūkanoms pasiekus 4-5 proc., būsto rinka tik sulėtėjo, bet kai kurių rinkos dalyvių laukta krizė ar kainų mažėjimas taip ir neprasidėjo. Žiūrint į ateitį, išlieka tikimybė, kad centriniai bankai nebus tokie ryžtingi ir palūkanų normas didins ne taip agresyviai, todėl greičiausiai būsto rinka 2023 metais išliks pozityviai stabiliai.

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

Būsto paskolų palūkanos didėja, kartu didėja ir paskolų aptarnavimo išlaidos. Per 2022 metus EURIBOR iš neigiamo pakilo iki maždaug 2,0-3,0% 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 600-650 EUR. Greičiausiai 100-150 EUR/ mėn. padidėjusios būsto paskolos aptarnavimo išlaidos dar nėra tai, kas sukeltų būsto rinkos griūtį, bet šiai



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119

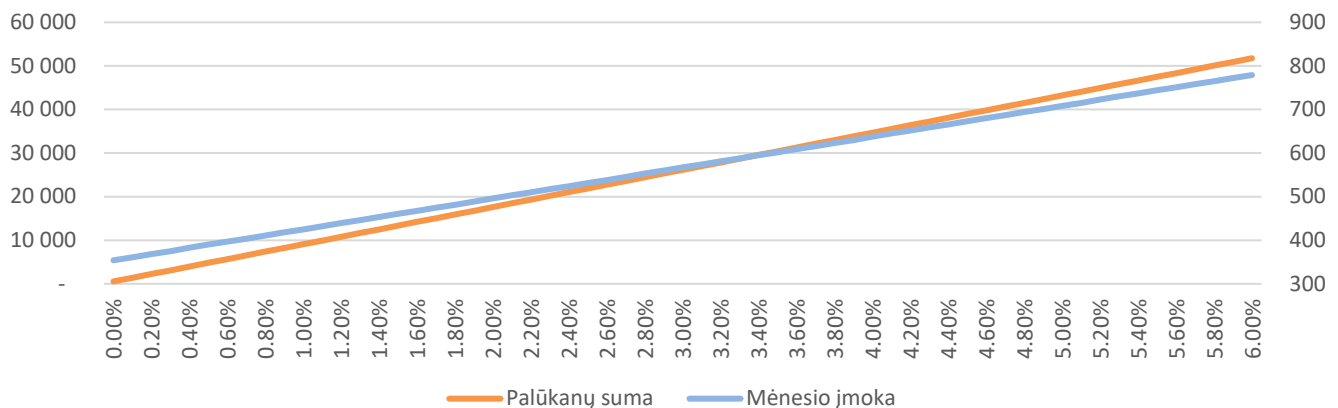


AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

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

tendencijai užsitęsęs, 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 2022 metus butų rinka Vilniuje fiksavo 12,9% sandorių sumažėjimą, lyginant su 2021 metais. 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 kurių sekė didžiulės pinigų injekcijos į ekonomikas ir sparčiai gerėjantys gyventojų lūkesčiai. 2022 metais vietoj pozityvių stimulų dominavo 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 12,9% sandorių sumažėjimas galėtų būti traktuojamas netgi kaip labai neblogas rezultatas. 2023 metai prasidėjo gana vangiai, bet kovo mėnesį stebimas pirkimo-pardavimo sandorių pagyvėjimas. Greičiausiai, tai nėra vienkartinis aktyvesnis mėnuo, nes dauguma neigiamo pobūdžio žinučių išblėso, kainų kritimo laukę potencialūs pirkėjai, panašu, kad nusprendė nebelaukti ir grįžti į būsto rinką.

Namų/ kotedžų segmente Vilniuje 2022 metais fiksuotas 17,6% sandorių sumažėjimas, lyginant su 2021 metais. 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 užsitęsė ilgiau nei planuota, todėl ir kai kurių sandorių nebuvo galimybės sudaryti.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



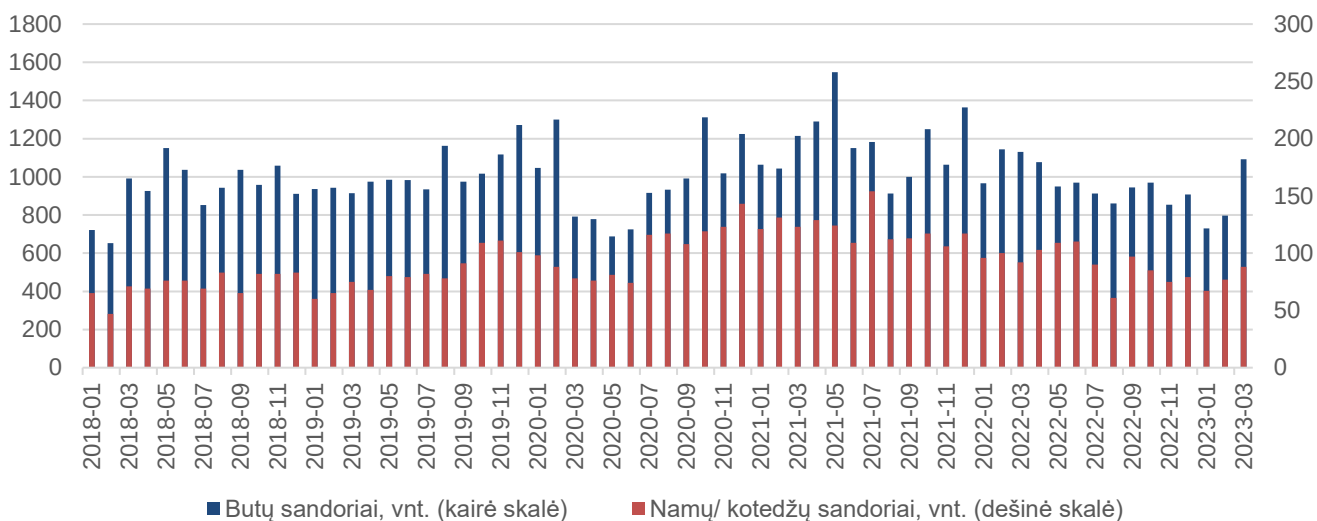
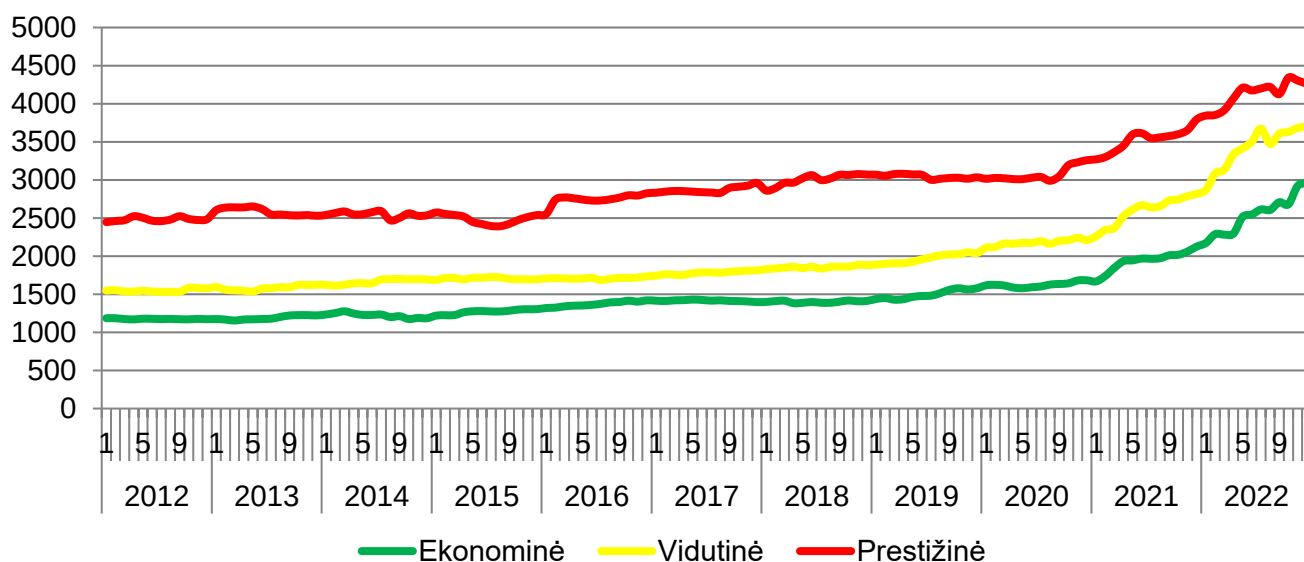
Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Figūra 5 - Būsto rinkos sandorių pokyčiai Vilniuje (šaltinis: VĮ Registrų centras)****Figūra 6 - Pirminės butų pasiūlos kainų, eurų/ kv. m, pokyčiai (šaltinis: Real Data)**

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. 2022 metais naujos statybos butų kainos kilo dviženkliais tempais, o tą labiausiai nulėmė ne įsismarkavęs pirkimas kaip buvo 2021 metais, o dėl prasidėjusio karo stipriai išaugusi infliacija bei ženkliai padidėję statybų kaštai. Visgi, toks kainų pakilimas neigiamai paveikė naujos statybos paklausą ir vystytojai 2022 metais Vilniuje susitarė tik dėl 2179 butų pardavimo, o tai yra 3,2 karto mažiau nei 2021 metais. Per 2022 metus naujos statybos butų kainų kilimas Vilniuje ekonominės klasės segmente siekė 39,1%, vidutinės klasės segmente – 31,6% ir prestižinės klasės segmente – 12,3%. 2022 metų pabaigoje naujos statybos butų „sandėlis“ sostinėje nuosekliai pildėsi ir pasiekė 3550 butų. Tai yra pakankamai normalus kiekis leidžiantis išlaikyti pasiūlos-paklausos balansą.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



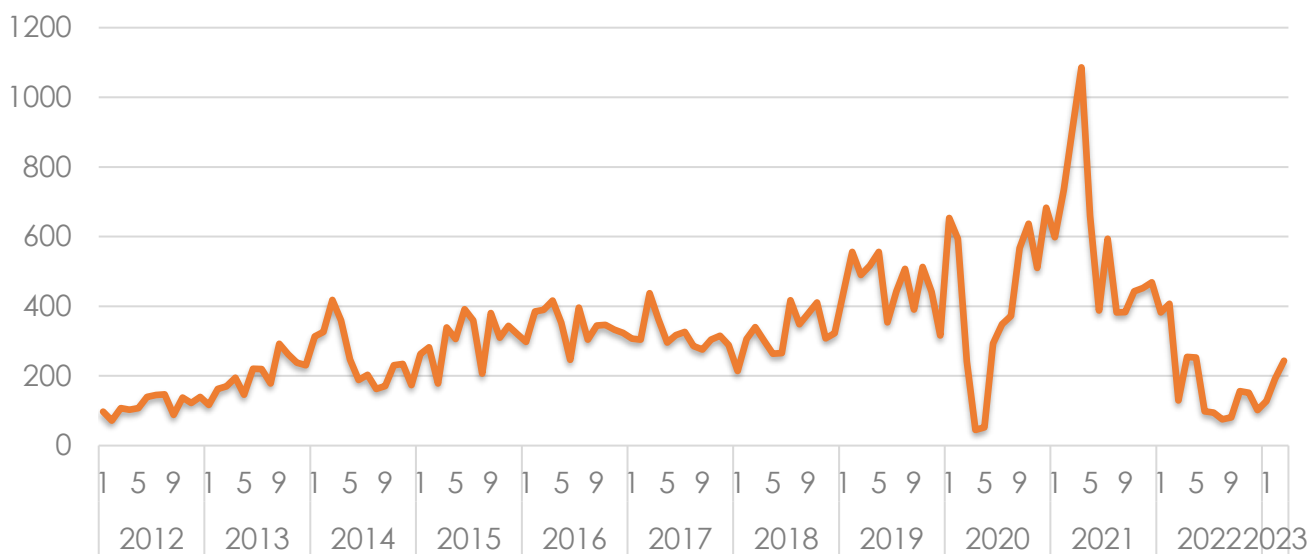
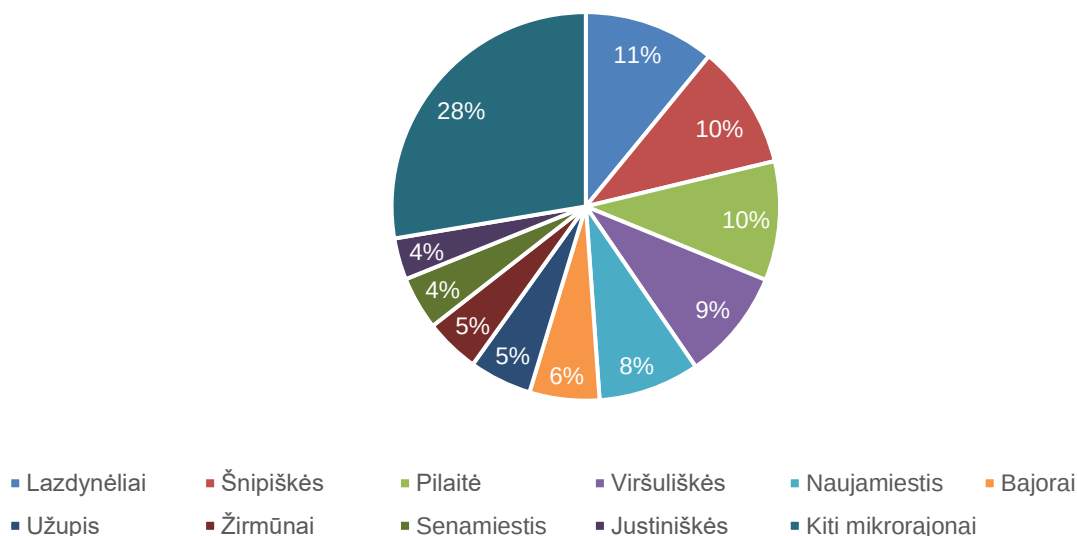
Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Figūra 7 - Pirminės butų rinkos pardavimai/ susitarimai dėl pardavimo (šaltinis: Real Data)****Figūra 8 - Pirminės butų/ kotedžų rinkos pasiūla mikrorajonuose 2022 rugsėjo pab. (šaltinis: Real Data)**

Bendras Vilniaus neparduotų naujos statybos butų ir kotedžų likutis 2023 metų kovo pabaigoje siekė apie 4330 ir lyginant su metų pradžia padidėjo 7,5 proc. Daugiausiai neparduotų butų buvo likę Lazdynėlių, Šnipiškių ir Pilaitės mikrorajonuose. Tai vieni populiariausių mikrorajonų Vilniuje todėl didelė būstų pasiūla neturėtų labai stebinti.

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 viešojoje 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 metais siekė apie 9,9 proc., o per pirmus tris 2023 metų mėnesius padidėjo vos 0,6 proc.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



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



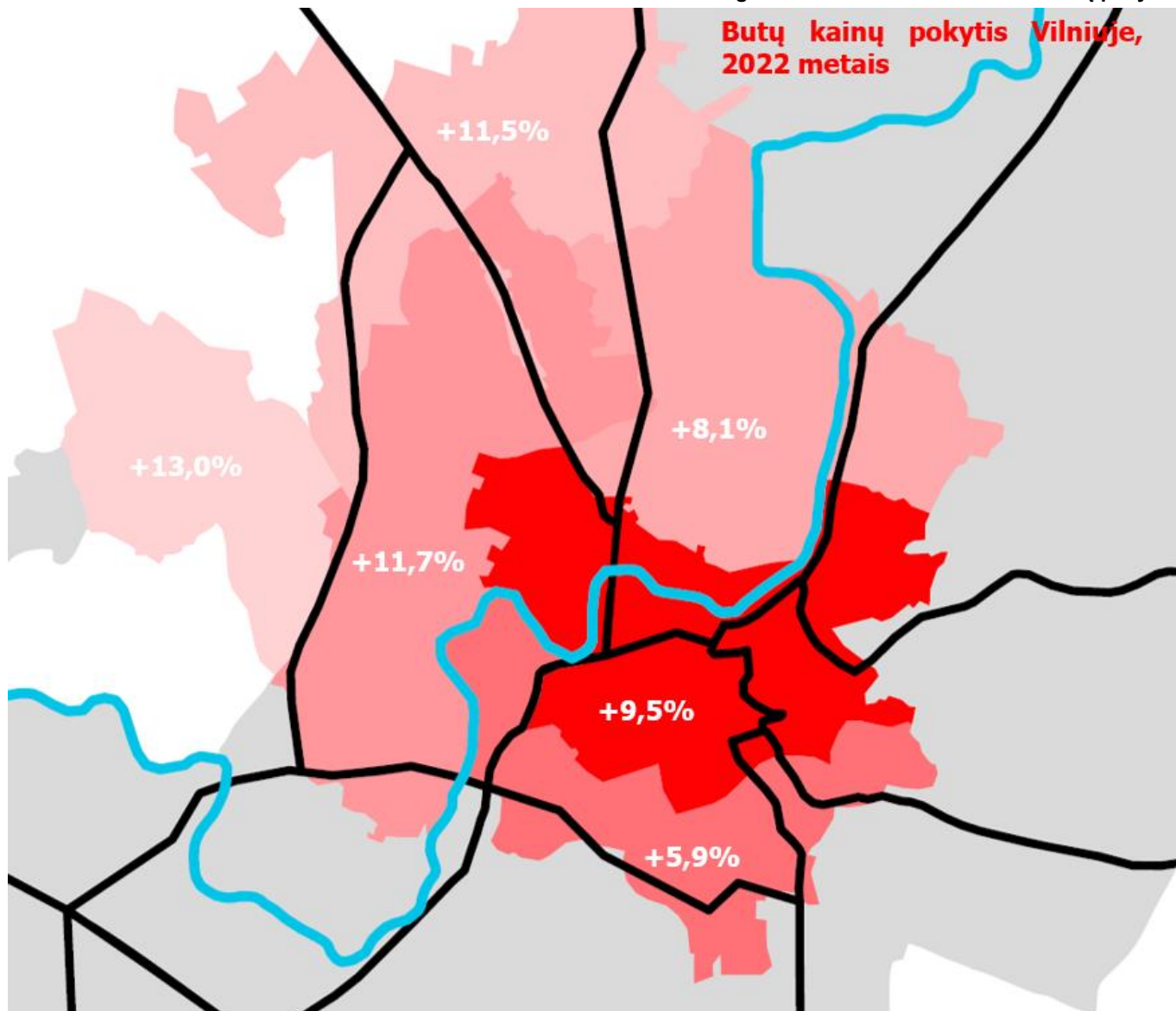
Įmonės kodas: 300136722

PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488



**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Figūra 9 – Antrinės būsto rinkos kainų pokyčiai**

2022 metais 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 11,5%-13,0%. Pietinėje Vilniaus dalyje: Vilkipėdėje, Naujininkuose per metus kainos pakilo 5,9%. Miegamuosiuose mikrorajonuose arčiau centro: Baltupiuose, Žirmūnuose, dalyje Antakalnio bei Šnipiškių butų kainos pakilo apie 8,1%.

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 metais Vilniuje, Kaune ir Klaipėdoje metinis vidutinio darbo užmokesčio į rankas pokytis siekė atitinkamai 12,3%, 10,3% ir 13,0%. Būsto kainų kilimas 2022 metais siekė panašų lygį, o tai rodo, kad po 2021 metų disbalansų, kada būstas brango gerokai sparčiau nei didėjo vidutinis darbo užmokestis, pernai šis pokytis buvo kur kas geriau subalansuotas.



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



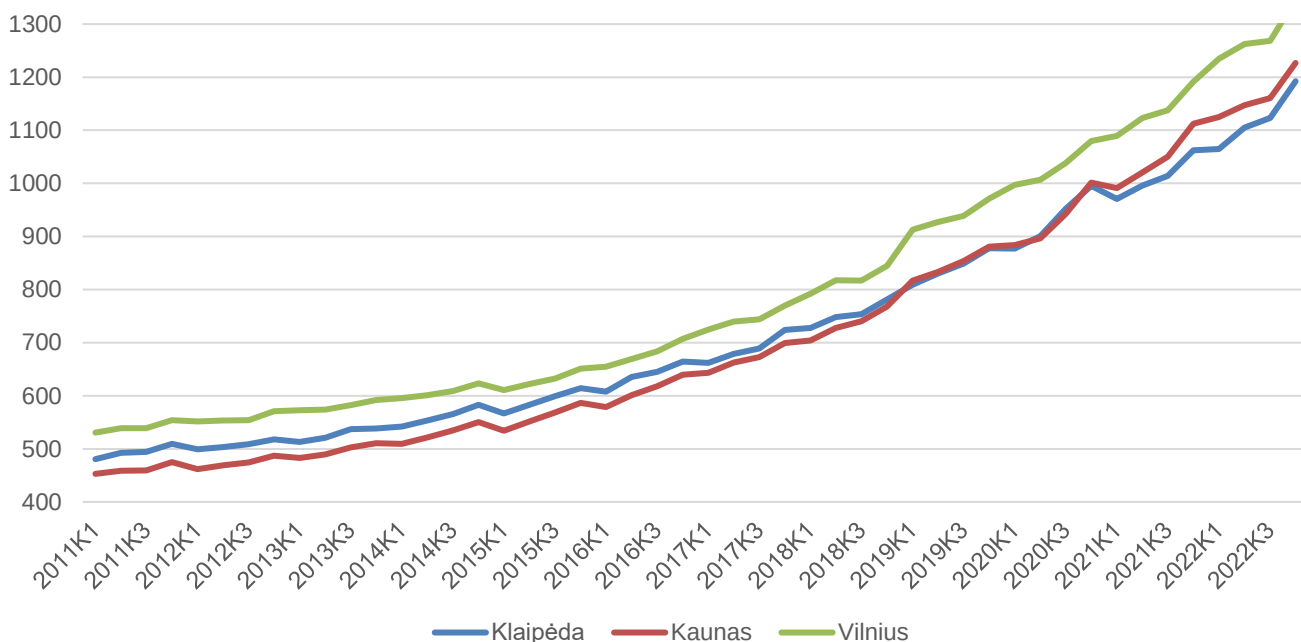
Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)



Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Figūra 11 – Vidutinis darbo užmokestis (neto) per mėnesį (šaltinis: Valstybės duomenų agentūra)**

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 |

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



+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt


 Lvivo g. 37,  
 LT-09307 Vilnius  
[www.centrokubas.lt](http://www.centrokubas.lt)

 Įmonės kodas: 300136722  
 PVM kodas: LT 100001829119  
 AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

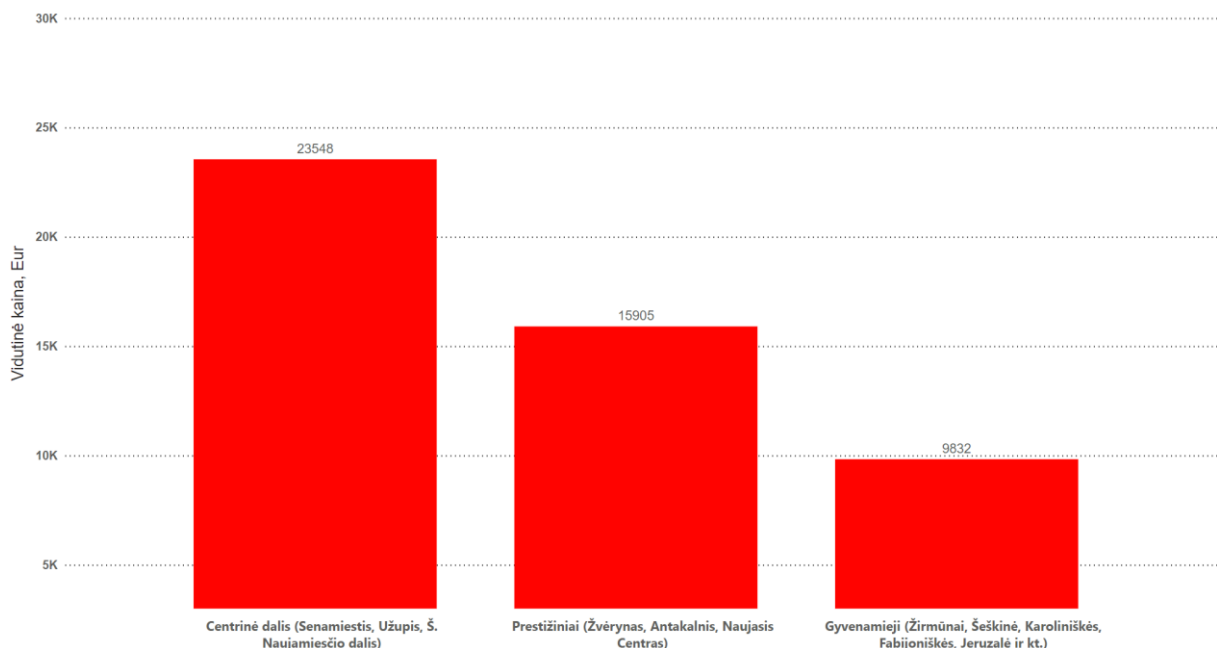



**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Lentelė 5 - Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste**

| 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>Komerčiniai - 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 įperkamumą ir pan., būsto rinka išliko gyvybinga ir išlaikė nuosaikų kainų kilimą. Nemaža dalimi prie to prisidėjo spartus pinigų nuvertėjimas, dėl kurio gyventojai priversti ieškoti variantų kaip nuo to apsisaugoti. Be to, bankų finansavimas išliko palankus, o tai buvo labai svarbus aspektas šių dienų rinkoje.

2022 metais 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.

**Figūra 10 - Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur**

+370 5 212 70 90



post@centrokubas.lt



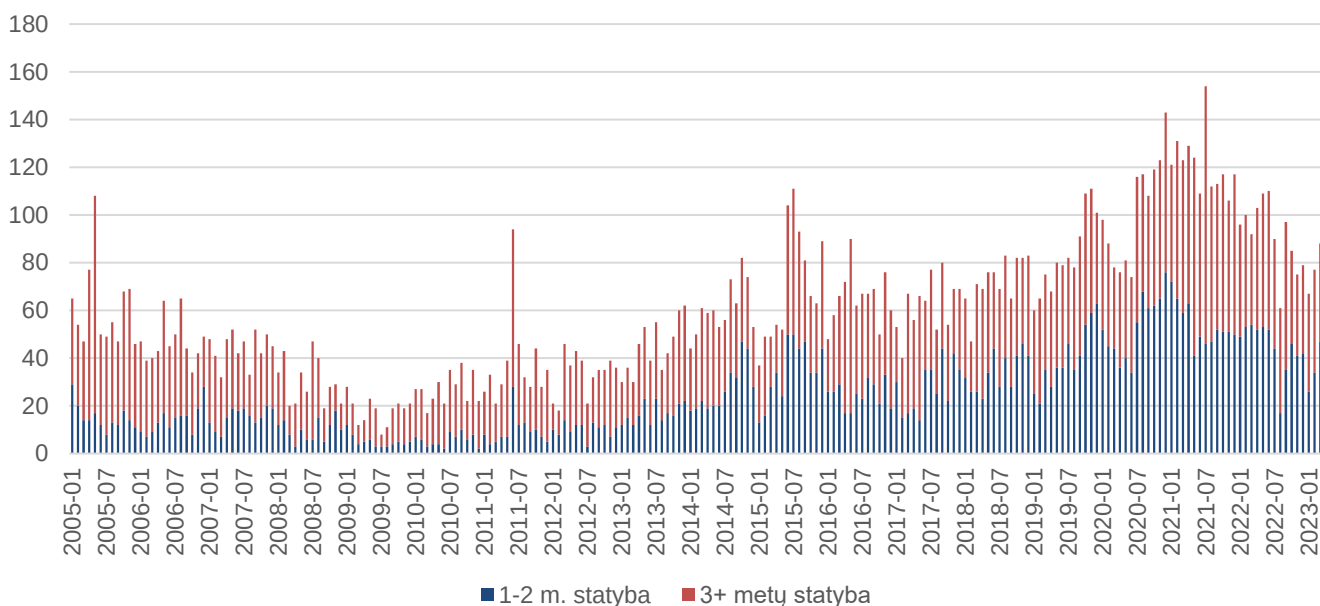
Lvivo g. 37,  
LT-09307 Vilnius  
www.centrokubas.lt



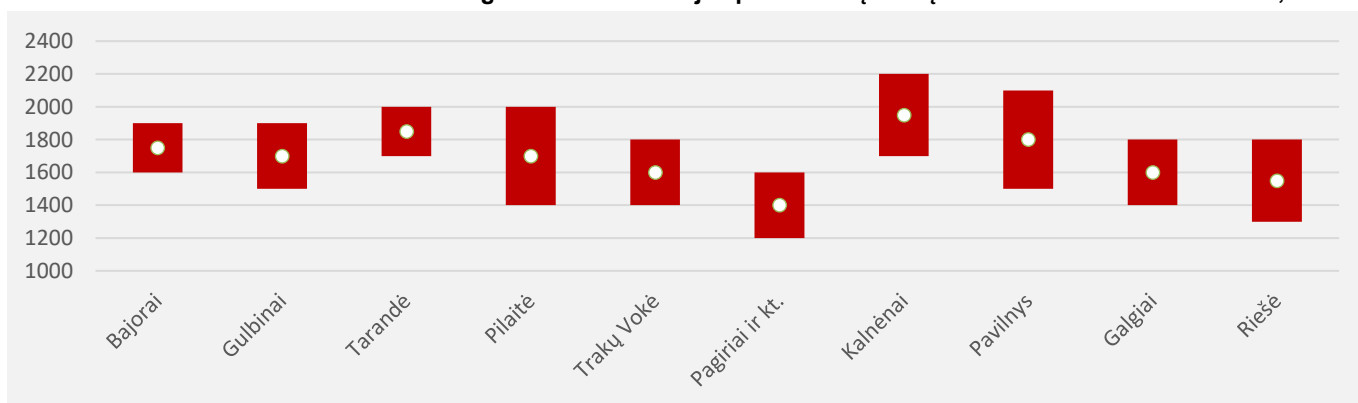
Įmonės kodas: 300136722  
PVM kodas: LT 100001829119



AB SEB bankas LT49 7044 0600 0521 5488

**CENTRO KUBAS**MEMBER OF **Partner** INTERNATIONAL**Figūra 11 - Namų ir kotedžų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje (šaltinis: VĮ Registrų centras)**

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 2022 metus Vilniuje sudaryti 1097 pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai yra 24,7 proc. mažiau nei 2021 metais. 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 2018-2019 metų lygyje, o tai, žiūrint istoriškai, yra vienas geriausių laikotarpių šiame segmente. Kaip ir butų segmente, taip ir nuosavų namų/ kotedžų segmente stebimas sandorių pagyvėjimas 2023 metų kovo mėnesį, o tai rodo, kad greičiausiai blogiausi mėnesiai jau praeityje ir šiais metais turėtume stebėti gana subalansuotą rinkos aktyvumą.

**Figūra 12 - 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<br>(Su daline apdaila) |       | Naujesnė statyba<br>(iki 10 m. senumo) |       | Sena statyba<br>(Senesni nei 10 m.) |       |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
|                                                     | Nuo                                  | Iki   | Nuo                                    | Iki   | Nuo                                 | Iki   |
| Prestižinė miesto dalys                             | 2,000                                | 4,000 | 3,500                                  | 5,500 | 2,000                               | 3,000 |
| Gyvenamieji rajonai                                 | 1,500                                | 2,100 | 1,900                                  | 2,500 | 1,200                               | 2,100 |
| Priemiesčio rajonai                                 | 1,200                                | 1,900 | 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