

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.

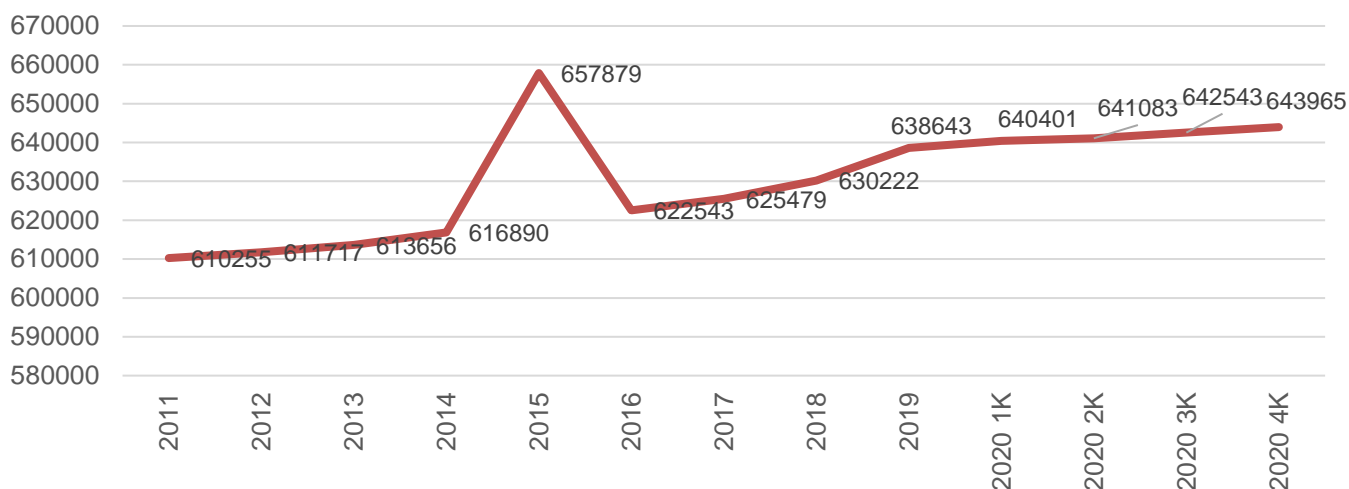
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilnius jau ne vienerius metus išlaiko augimo tendenciją. 2020 metais, nepaisant prasidėjusios pandemijos ir įvykusių karantinų, dėl kurių sutriko ir ekonominis gyvenimas, sostinei pavyko išlaikyti augimo tendenciją – 2021 metų sausio 1d. gyventojų buvo 7893 daugiau nei 2020 metų pradžioje, t.y. 1,4% prieaugis. Teigiamos demografinės tendencijos stebimos ir Kaune, kur per metus gyventojų padaugėjo 3893, t.y. 1,35% prieaugis. Visgi, Klaipėdoje 2020 metais gyventojų sumažėjo 70. Nors tai nežymus sumažėjimas, tačiau Vilniaus ir Kauno kontekste šis rezultatas atrodo kiek nuviliančiai.

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	3.212.605		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	2.795.175	0,04%	569.729	1,40%	293.257	1,35%	149.046	-0,05%

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)



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 antroje 2020 metų pusėje augimas buvo nebe toks spartus kaip anksčiau, tačiau bendras metų rezultatas Vilniuje – apie 5300 papildomų gyventojų.

Teigiamos demografinės tendencijos Vilniuje ar kituose miestuose labiausiai nulemtos gyventojų migracijos, o ne natūralios kaitos, todėl neigiami pokyčiai, susiję su karantinu, gali turėti reikšmingos įtakos didmiesčių demografinėi situacijai, o kartu ir nekilnojamojo turto rinkai. Tačiau, kaip parodė pirmoji koronaviruso banga, šie pokyčiai buvo trumpalaikiai ir pasibaigus karantinui viskas gana greitai atsistatė, o antrojo karantino metu Vilniui netgi pavyko išlaikyti teigiamą gyventojų prieaugio kreivę.

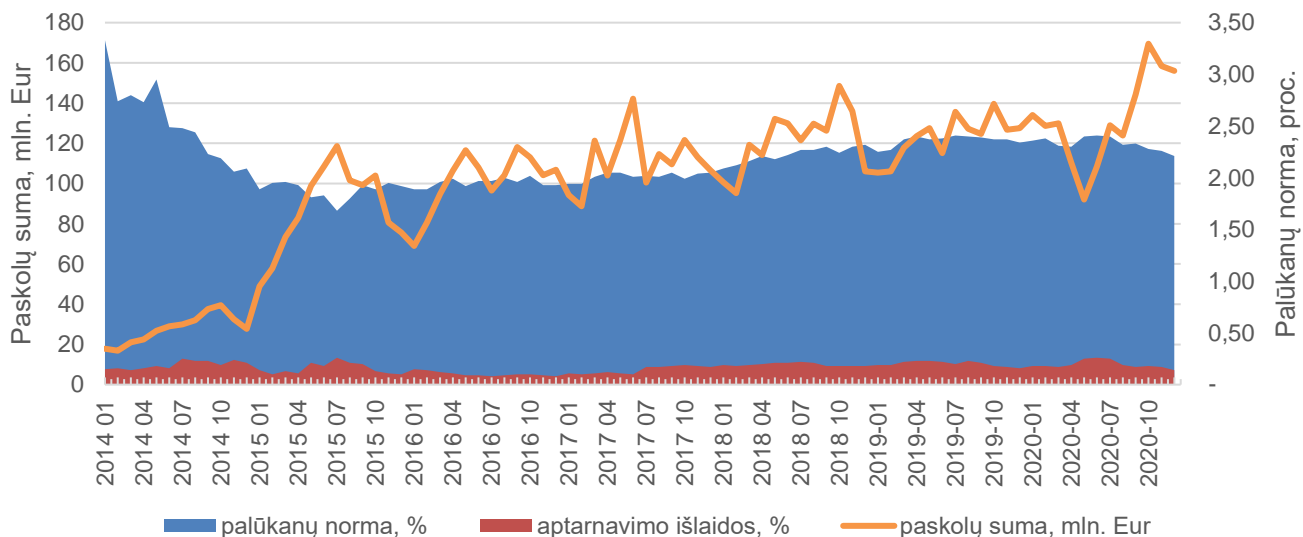
Bendras natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)

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
2020	-6,7			

FINANSAVIMAS

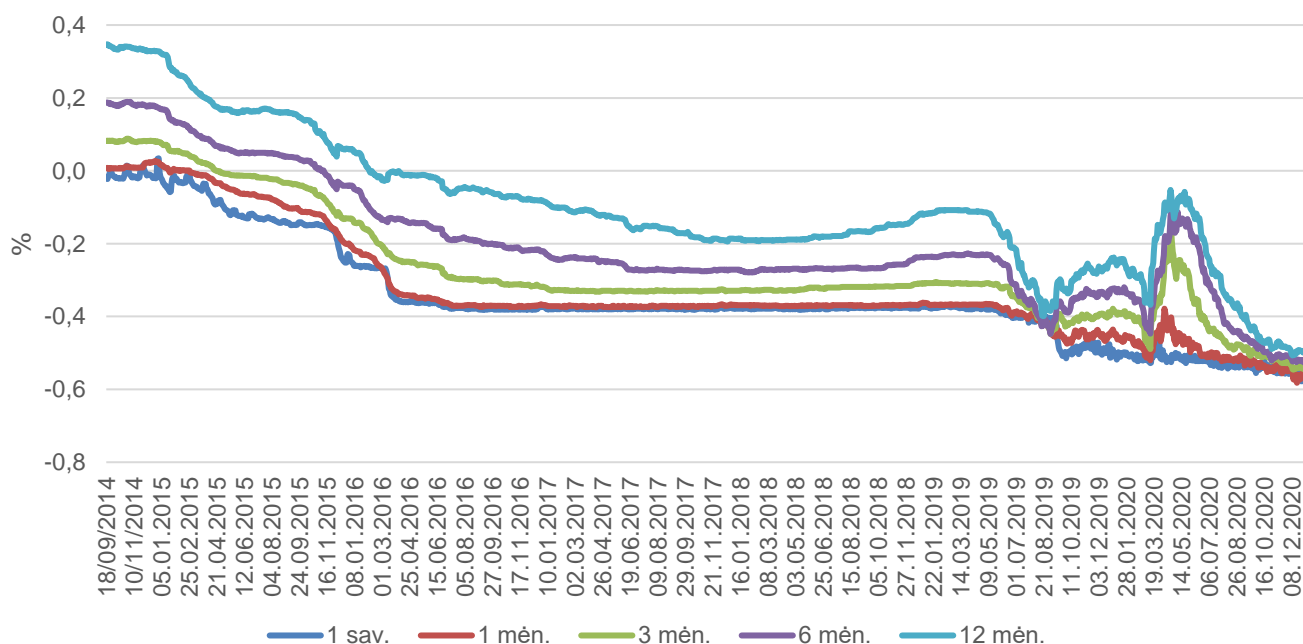
2020 metų IV ketv. Lietuvoje būsto rinkoje buvo „atšokimo ketvirtis“, kada daugelyje segmentų rinkos aktyvumas grįžo į normalias vėžes. Nemažą įtaką padarė bankai, kurių pozityvus nusiteikimas skolinti ir rekordines apimtis pasiekęs skolinimasis, leido fiksuoti spartų būsto rinkos „atšokimą“.

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



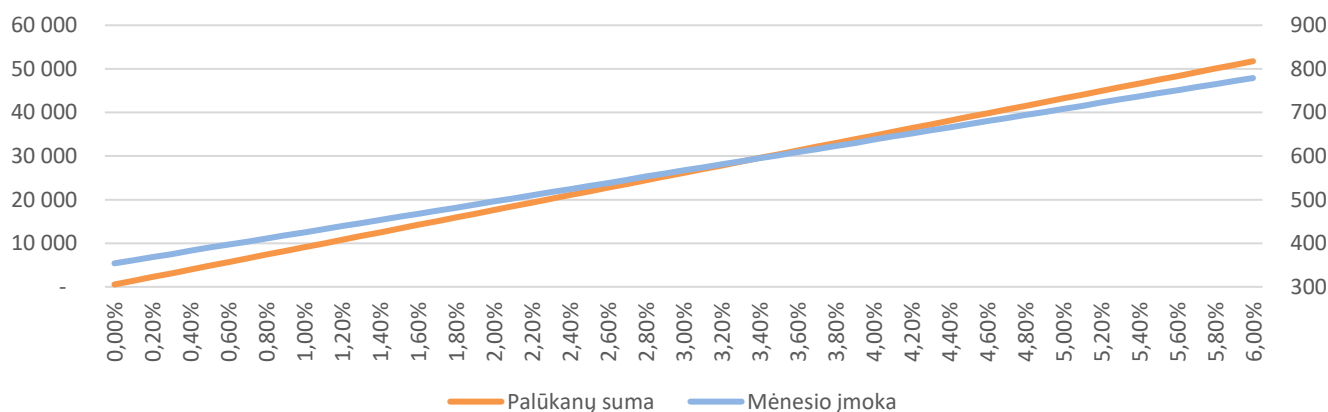
Jau ne vienerius metus EURIBOR laikosi žemiau nulio. 2020 metais tarpbankinės palūkanų normos buvo linkusios dar labiau leistis į neigiamą zoną. Nors trumpoje perspektyvoje buvo stebimas nežymus palūkanų pakilimas, tačiau globali ekonominė situacija bei dėl jos atsiradęs nusiteikimas skatinti ekonomikas, kol kas neleidžia pagalvoti apie ryškesnį palūkanų kilimą. Situacija greičiausiai pradėtų keistis, jei ekonomikoje būtų pradėta fiksuoti įsibėgėjanti infliacija.

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



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. Vis dėlto, svarstant įsigyti būstą su paskola reikėtų turėti omenyje, kad netolimoje perspektyvoje palūkanos gali kardinaliai pasikeisti ir tai lemtų išaugšiančius 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 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.

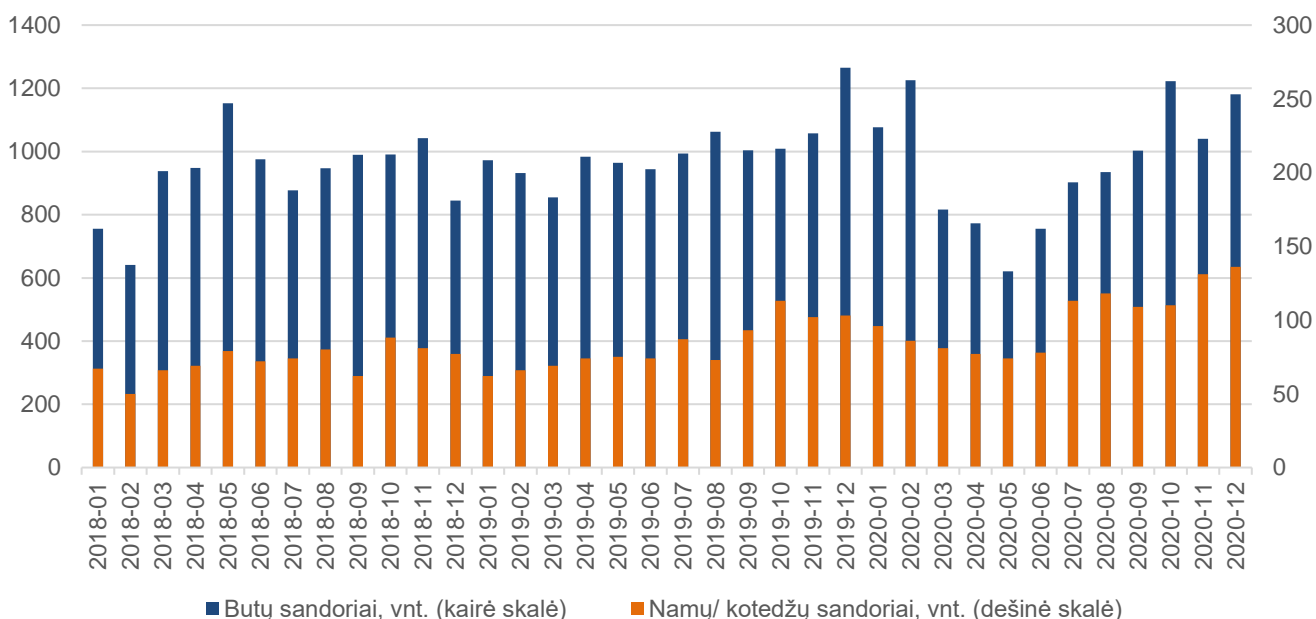
Palūkanų normos įtaka paskolos mėnesio įmokai bei palūkanų sumai (per visą laikotarpį)



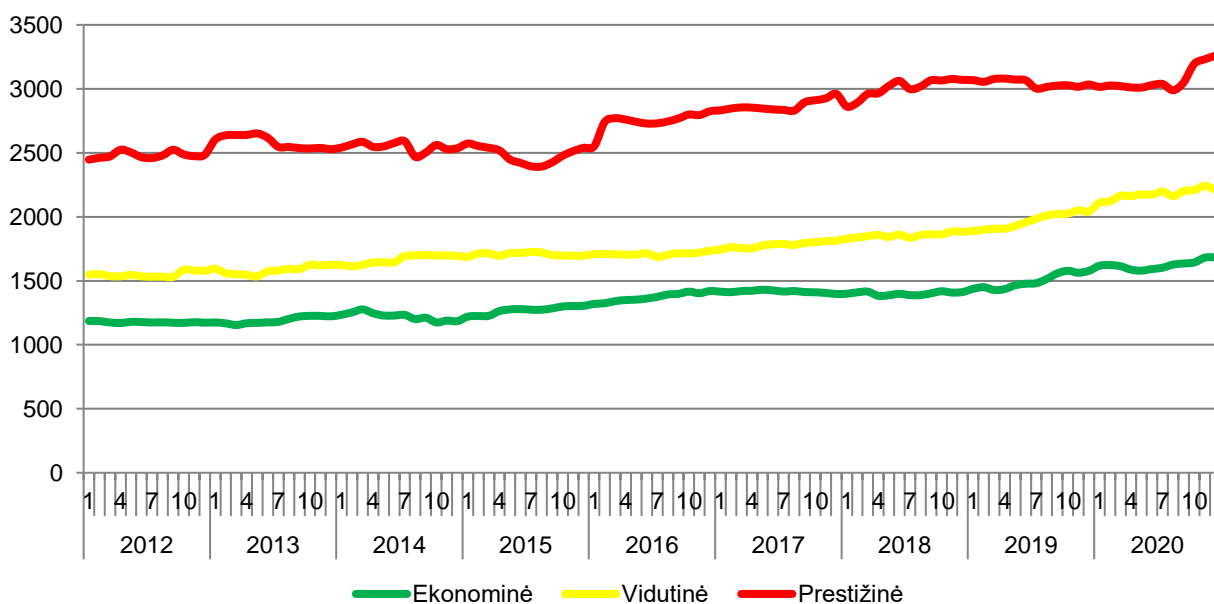
BŪSTO RINKA

2020 metų kovo mėnesį prasidėjus karantinui buvo galima pastebėti ženklų butų sandorių kritimą, kurį lėmė tiek būsto gyvenimui, tiek ir butų investicijai pirkėjų atsitraukimas. Tačiau pasibaigus karantinui, butų pirkimo-pardavimo sandorių apimtys pradėjo sparčiai didėti ir IV-ojo ketv. pabaigoje grįžo į įprastą lygį. 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. IV-ojo ketvirčio pabaigoje namų/ kotedžų sandorių apimtys fiksavo rekordinius rezultatus sostinės istorijoje.

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

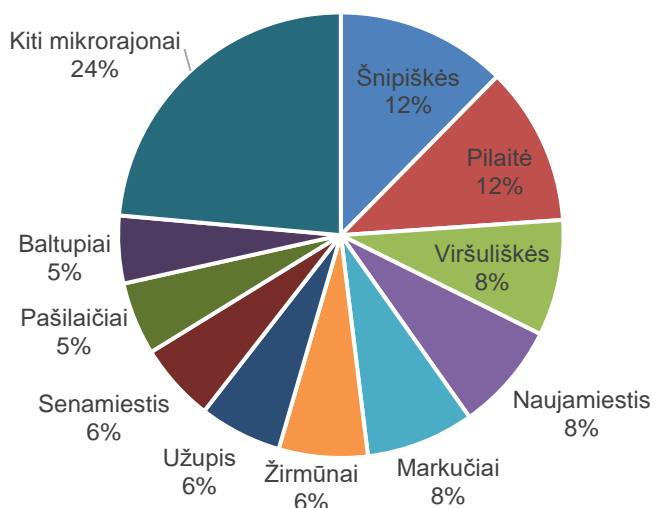


Pirminės butų pasiūlos kainų, EUR/kv. m, pokyčiai (Real Data duomenys)



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 reikšmingai skiriasi. 2020 metais didžiausias kainos padidėjimas fiksuojamas vidutinės klasės segmente – 8,3%, lyginant su metų pradžia. Ekonominės klasės segmente – 6,7%, o prestižinės klasės segmente – 7,4%.

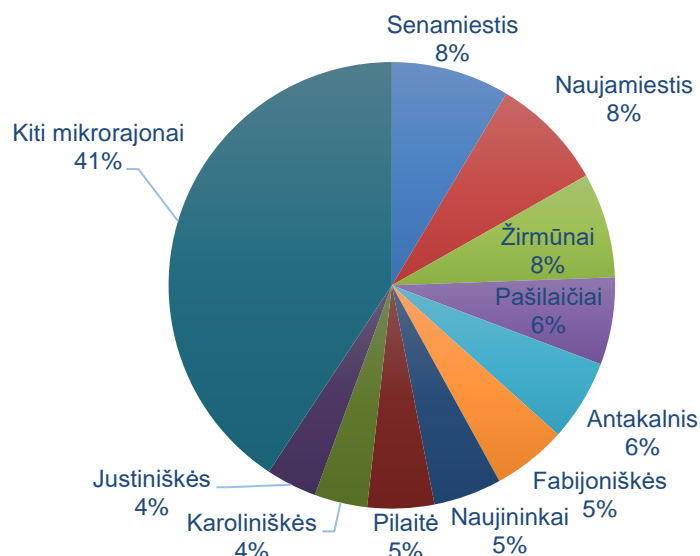
Pirminės butų rinkos pasiūla mikrorajonuose (Real Data duomenys)



2020 metų IV ketv. NT plėtotojai Vilniuje aktyviausiai naujus butus siūlė Šnipiškių ir Pilaitės mikrorajonuose, kuriuose susikaupęs beveik ketvirtadalis visų neparduotų naujų butų sostinėje. Trečioje vietoje Viršuliškės – miegamasis Vilniaus mikrorajonas, kuriame naujų projektų plėtra iki šiol buvo mažai aktyvi, tačiau NT plėtotojai ėmėsi aukštybinių pastatų statybos, su kuriais atsirado ir gana nemenkas naujų butų pasiūlos kiekis. Tuo tarpu kažkada populiariausiu buvęs Pašilaičių mikrorajonas NT plėtotojus domina vis mažiau – pasiūlos dalis čia stipriai susitraukusi.

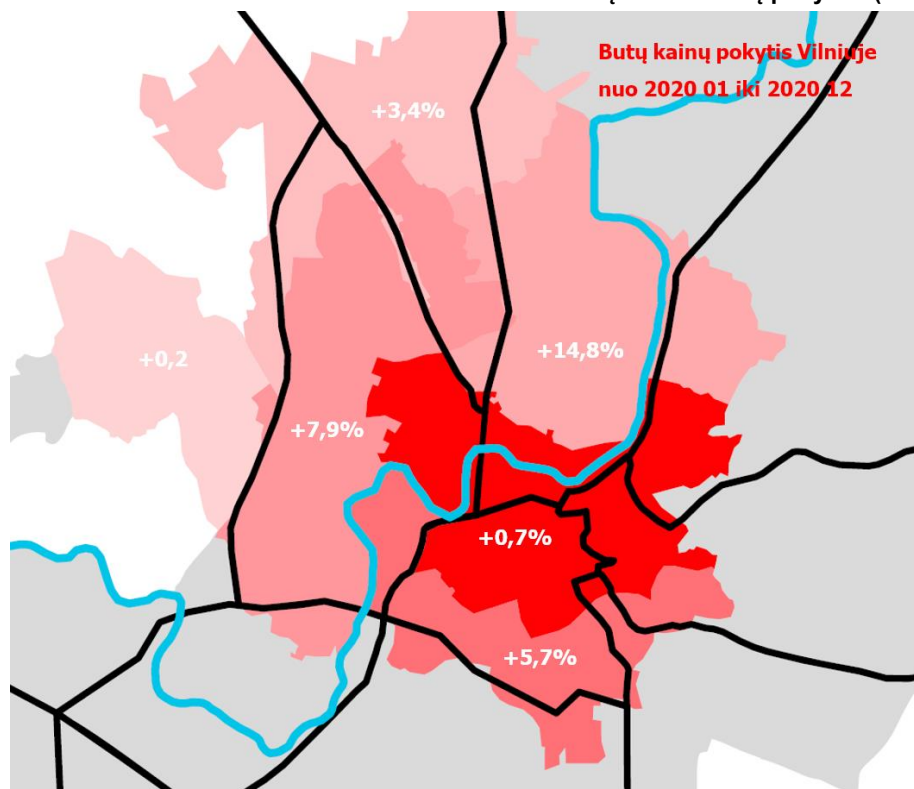
Antrinėje (3+ metų statybos) butų rinkoje, pirkėjai daugiausiai butų įsigijo Senamiesčio, Naujamiesčio ir Žirmūnų mikrorajonuose. Lyginant su ankstesniu ketvirčiu, matyti, kad iš esmės niekas nepasikeitė – pirkėjai išliko atsigręžę į centrinę miesto dalį. Tai iš dalies prieštarauja vykstančiai kėlimosi į miesto periferiją tendencijai, kuri įsibėgėjo kartu su prasidėjusiu darbu iš namų ir neapibrėžtumu dėl galimų karantinų ateityje, tačiau iš kitos pusės tą galima paaiškinti žmonių tikėjimu, kad investuoti į NT centriniame miesto dalyje yra saugu, o dabartiniame „pinigų spausdinimo“ kontekste noras investuoti saugiai yra kaip niekad išaugęs.

Antrinės butų rinkos sandoriai mikrorajonuose (VĮ „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 viešojo 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. Kainų augimas ypač paspartėjo metų pabaigoje, kada nepaisant įvesto antro karantino, gyventojai neišsigando ir toliau aktyviai investavo į nekilnojamąjį turtą.

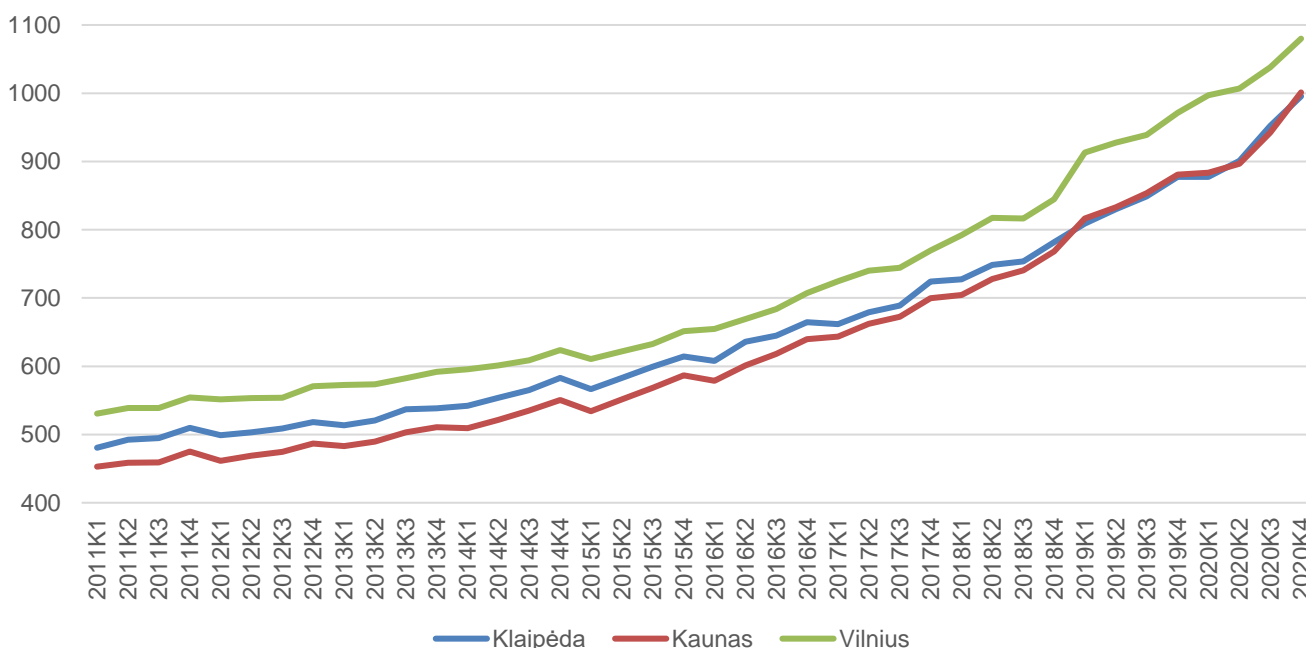
Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai (1Partner LT duomenys)



Antrinėje sostinės butų rinkoje 2020 metais fiksuojamas kainų kilimas. Per 2020 metus labiausiai pabrango butai senos statybos mikrorajonuose: Baltupiuose, Žirmūnuose, dalyje Antakalnio bei Šnipiškių, kur butų kainos pakilo apie 14,8% bei Lazdynuose, Karoliniškėse, Viršuliškėse, Šeškinėje, Pašilaičiuose ir Fabijoniškėse, kur butų kainos padidėjo apie 7,9%. Tokį brangimą lėmė pirkėjų atsigręžimas į sąlyginai pigesnę senos statybos būstą miegamuosiuose rajonuose. Išlaugusi paklausa sudarė palankias sąlygas pardavėjams didinti kainą. Centrinėje miesto dalyje butai pabrango apie 0,7%, o pietinėje – apie 5,7%. Kita vertus, naujos ar naujesnės statybos mikrorajonai, esantys miesto periferinėje dalyje, pademonstravo kuklesnį kainų padidėjimą – vakarinėje dalyje tik 0,2%, o šiaurinėje – 3,4%.

Būsto rinkos statistikai esminį poveikį daro gyventojų pajamų situacija. Gyventojų pajamų ir būsto kainų pokytis rodo gana aiškią koreliaciją. Nors išgyvenome pasaulinę pandemiją bei 2 karantinus, Lietuvoje ir Vilniuje pavyko išlaikyti vidutinio atlyginimo augimo kreivę. Tai buvo svarbus faktorius, kuris nulėmė NT rinkos aktyvumą bei kainų augimą. Tačiau pandemija dar nesibaigė, verslai išgyvena ne geriausius laikus, todėl ateities perspektyvos išlieka miglotos ir labai neapibrėžtos.

Gyventojų pajamos 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.

Naujos statybos butų su daline apdaila kainos Vilniaus mieste

Vieta	iki 40 m ²		40 - 60 m ²		60 - 80 m ²		80+ m ²	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
Senamiestis	2,500	3,600	2,300	3,900	2,200	4,000	2,700	4,500
Prestižiniai rajonai	2,000	3,200	1,900	3,200	1,900	3,500	1,700	4,000
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
Komerciniai - gyvenamieji rajonai	1,800	2,700	1,700	2,500	1,700	2,400	1,800	2,400
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
Miegamieji rajonai	1,400	2,000	1,300	1,900	1,200	1,800	1,200	1,600
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
Periferija	1,100	1,400	1,200	1,600	1,100	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	2,600	4,000	2,500	3,900	2,500	4,000	2,800	5,000
Prestižiniai rajonai	2,500	3,200	2,100	3,200	2,000	3,800	2,000	3,800
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>								
Komerciniai - gyvenamieji rajonai	2,000	2,800	1,900	2,700	1,800	2,600	1,800	2,500
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>								
Miegamieji rajonai	1,900	2,300	1,800	2,200	1,700	2,100	1,600	1,900
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>								
Periferija	1,600	2,100	1,500	2,000	1,500	1,900	1,400	1,900
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

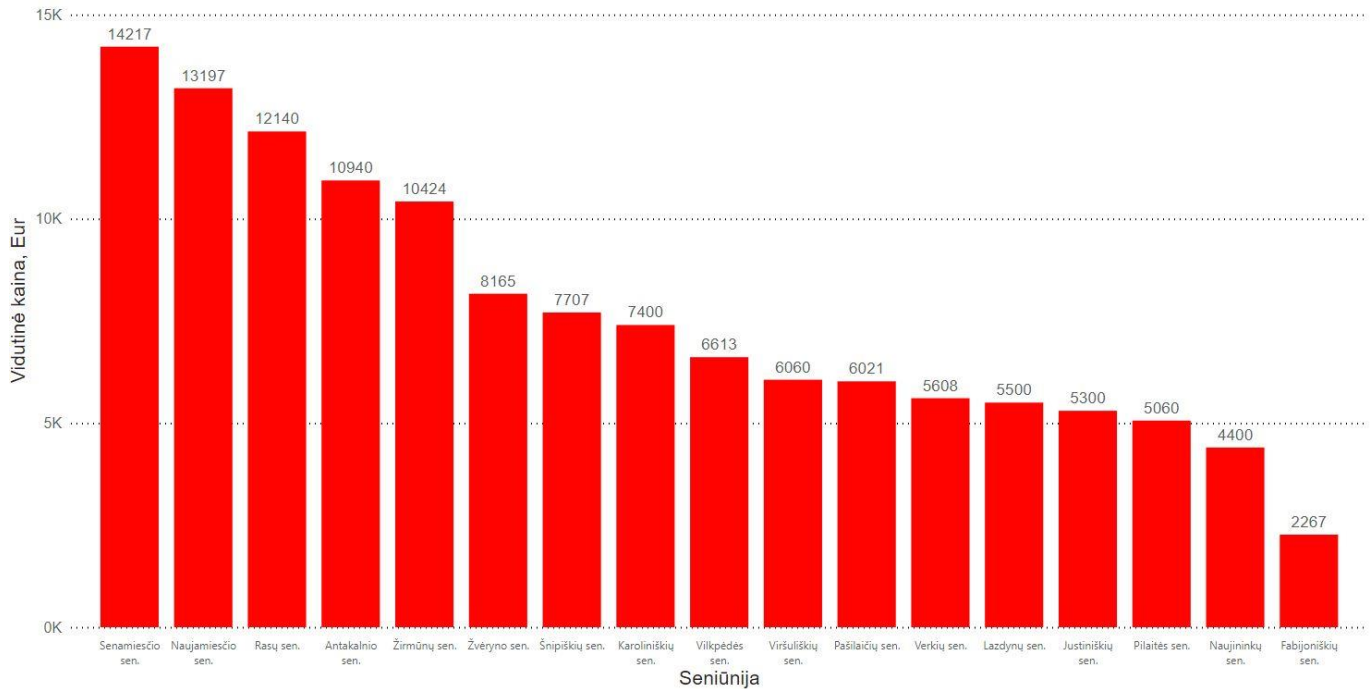
Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste

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

2020 IV ketv. stebimas ryškesnis butų kainų augimas, kurį labiausiai nulėmė besikeičiantys gyventojų lūkesčiai ir noras investuoti į nekilnojamąjį turtą. Rinka pereina į pardavėjų rankas, dėl ko jie gali lengviau diktuoti sąlygas ir tai pradeda atsispindėti statistikoje.

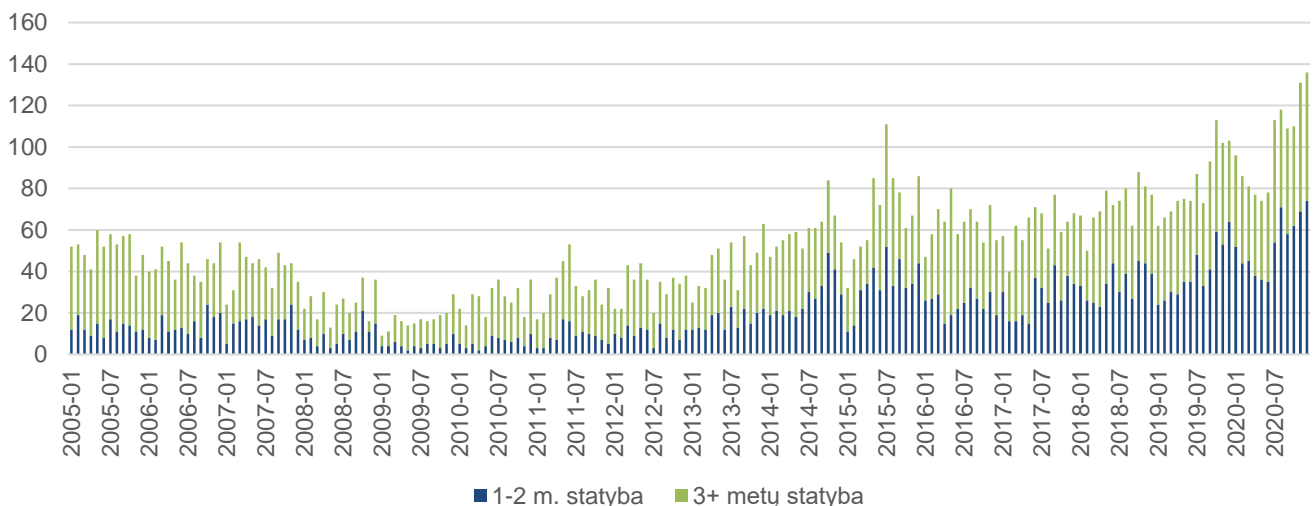
2020 metų IV ketv. požeminių automobilių stovėjimo vietų kainos padidėjo 1-2 proc. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.

Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur



Nuosavų namų ir kotedžų segmentas kiekvienais metais demonstruoja vis didesnę aktyvumą ir tai yra tiek gerėjančio pragyvenimo lygio, tiek ir besikeičiančių gyventojų poreikių atspindys. 2020 metais šiame segmente fiksuoti nauji visų laikų aktyvumo rekordai – iš viso sudaryti 1209 pirkimo-pardavimo sandoriai, o tai yra 22 proc. daugiau nei 2019 metais. Prie šio aktyvumo galėjo prisidėti ir dalies gyventojų baimės dėl užsitęsios pandemijos, tikimybė, kad bus dar ne vienas karantinas, todėl atitinkamai koregavosi ir kai kurių pirkėjų preferencijos.

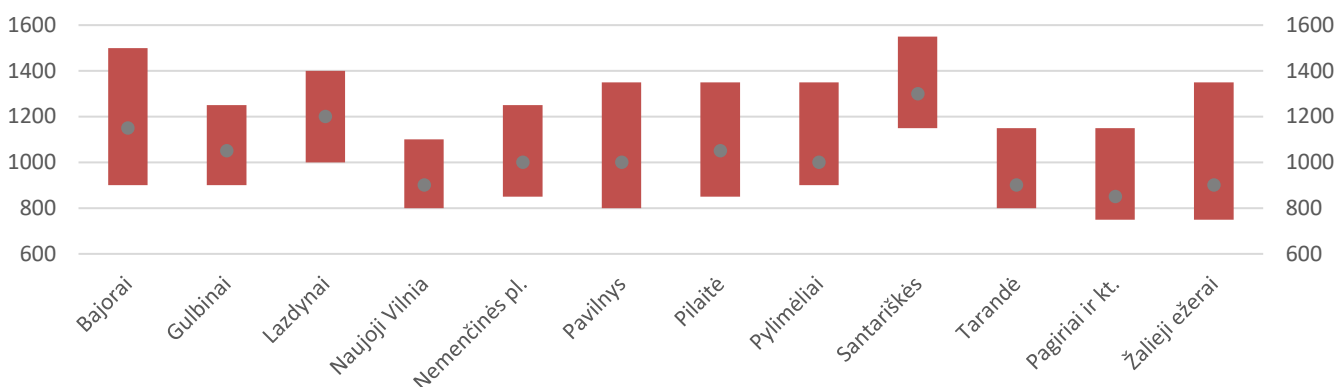
Namų ir kotedžų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje (VI „Registru centras“ duomenys“)



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 IV 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 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, įsibėgėjanti paklausa leidžia tikėtis nežymaus kainų kilimo ir šiame segmente

Informacija apie kotedžų kainų intervalus bei vidutines kainas, Eur/m²



Informacija apie tipines individualių gyvenamųjų namų kainas

Kainos Eur/m ² (100-200 m ²)	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	1600	2300	2200	3200	1600	2600
Gyvenamieji rajonai	950	1300	1250	1700	1050	1500
Priemiesčio rajonai	800	1100	1100	1400	850	1200