

## 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.

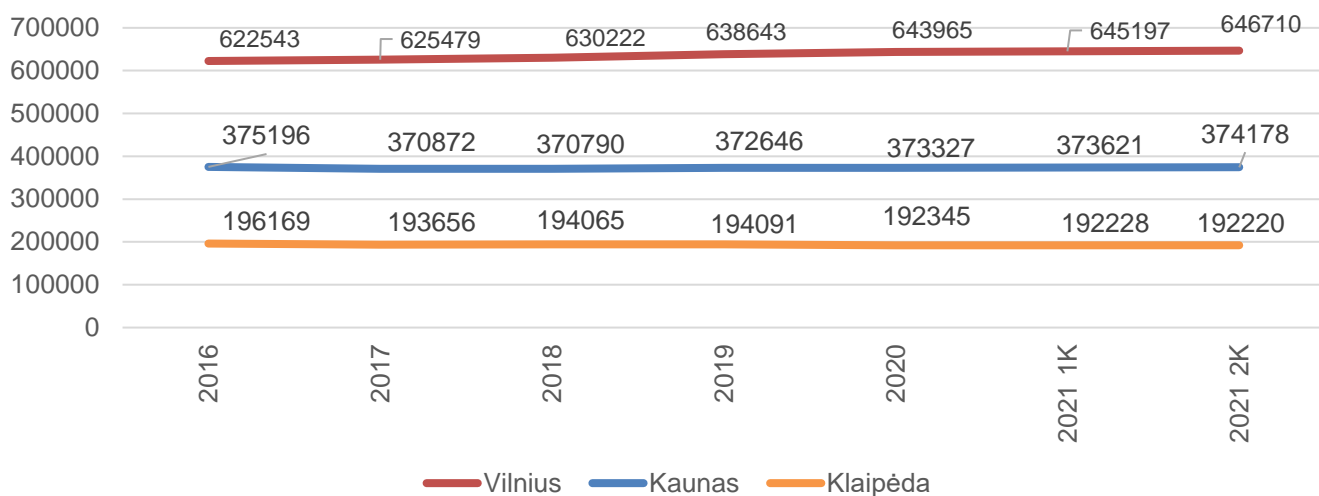
Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilnius jau ne vienerius metus išlaiko augimo tendenciją. 2020 metais, nepaisant prasidėjusios pandemijos ir įvykusių karantinų, dėl kurių sutriko ir ekonominis gyvenimas, sostinei pavyko išlaikyti augimo tendenciją – 2021 metų sausio 1d. gyventojų buvo 7893 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 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	2.795.175	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 ir Kauno gyventojų augimą, o Klaipėdoje – stabilizaciją.

**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, o 2020 metais – daugiau nei 5300. Per šešis šių metų mėnesius gyventojų prieaugis siekia apie 2750. Galima daryti prielaidą, kad šiemet Vilniui pavyks išlaikyti augimo kryptį ne lėtesniu nei praėjusių metų tempu.

Visgi, 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 1 - Bendrasis natūralios gyventojų kaitos rodiklis (Lietuvos statistikos departamento duomenys)**

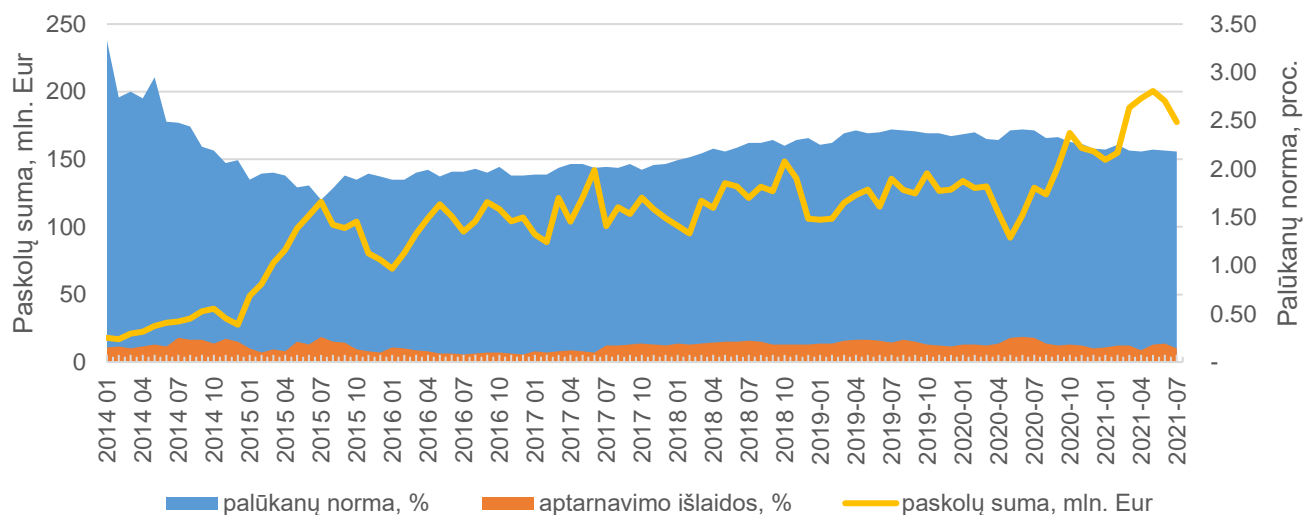
Metai	Lietuvos Respublika	Vilnius	Kaunas	Klaipėda
2008	-3,8	0,5	-2,3	
2009	-3,1	1,4	-1,7	-0,2
2010	-3,7	1,9	-2,0	-0,9
2011	-3,6	1,5	-2,3	-1,5
2012	-3,5	1,2	-2,7	-1,0
2013	-3,9	0,9	-2,9	-1,8
2014	-3,4	1,7	-2,3	-0,9
2015	-3,6	2,0	-3,2	-1,1
2016	-3,6	2,3	-2,9	-2,0
2017	-4,0	2,1	-3,4	-2,2
2018	-4,1	2,1	-3,7	-1,8
2019	-3,9	2	-3,2	-2,5
2020	-6,6	-0,2	-5,0	-5,7

**BŪSTAS**

2021 metų pradžioje Lietuvoje būsto rinka įsismarkavo. Rinkos aktyvumas grįžo į rekordines aukštumas, o kai kuriuose segmentuose net ir fiksavo visų laikų rekordus. Nemažą įtaką tam padarė bankai, kurių pozityvus nusiteikimas skolinti ir rekordines apimtis pasiekęs skolinimasis, leido fiksuoti spartų būsto rinkos augimą, tiek sandorių, tiek kainų prasme. Visgi, išaugę pardavėjų kainų lūkesčiai įnešė tam tikrų pokyčių

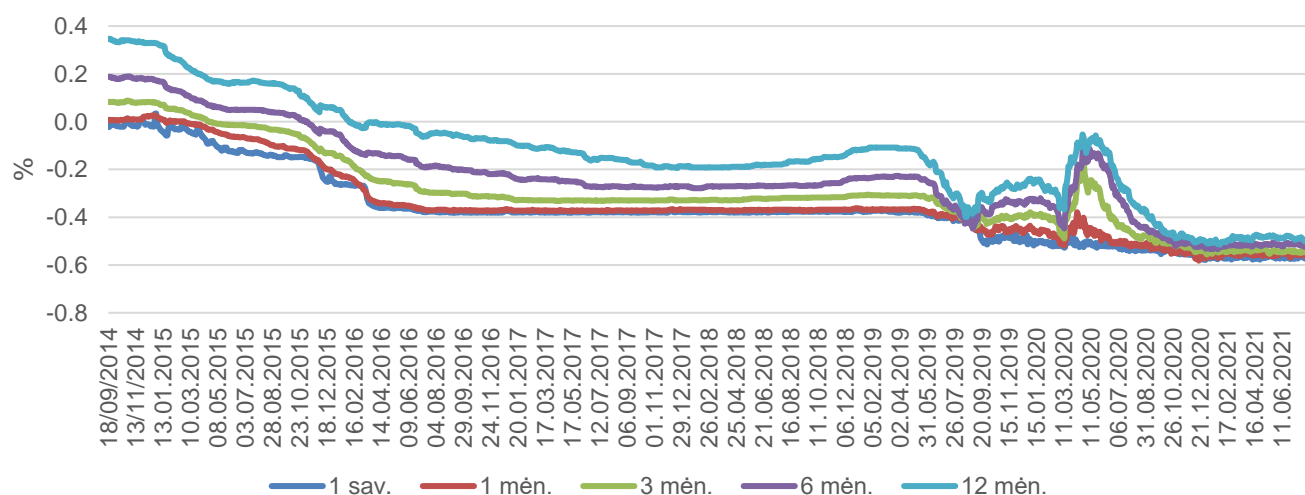
– antrojo ketvirčio pabaigoje stebimas rinkos aktyvumo lėtėjimas. Tikėtina, kad dalis pirkėjų nusprendė permąstyti savo planus, nes kainų lygis kai kuriais atvejais tapo nebepriimtinas.

**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. Visgi, paskutiniu metu vis daugiau kalbama apie įsibėgėjančią infliaciją ir riziką jai dar labiau įsismarkauti, todėl netolimame horizonte palūkanų normos gali pradėti didėti taip siekiant pažaboti infliaciją.

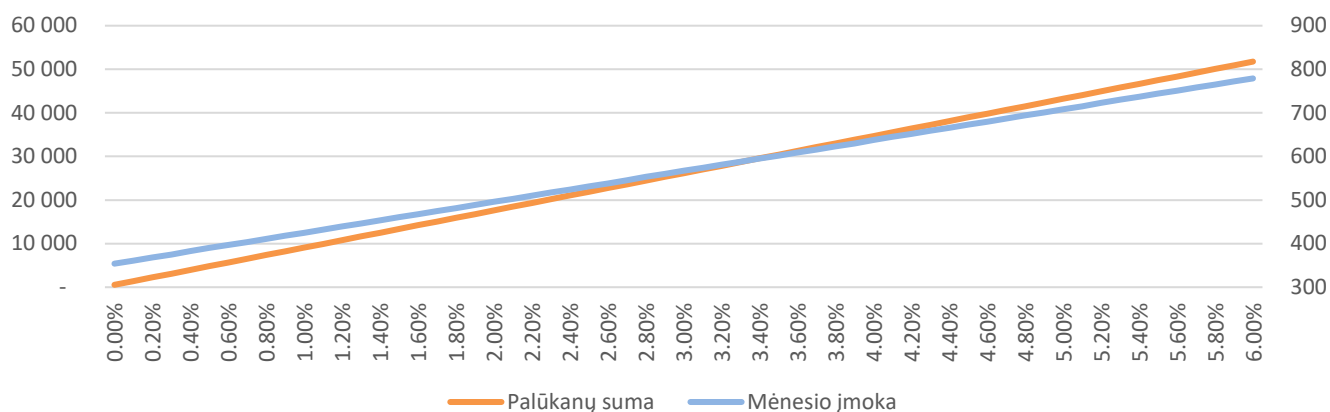
**Euribor normos 2008 – 2020 metais (European Money Markets Institute duomenys)**



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 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 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.

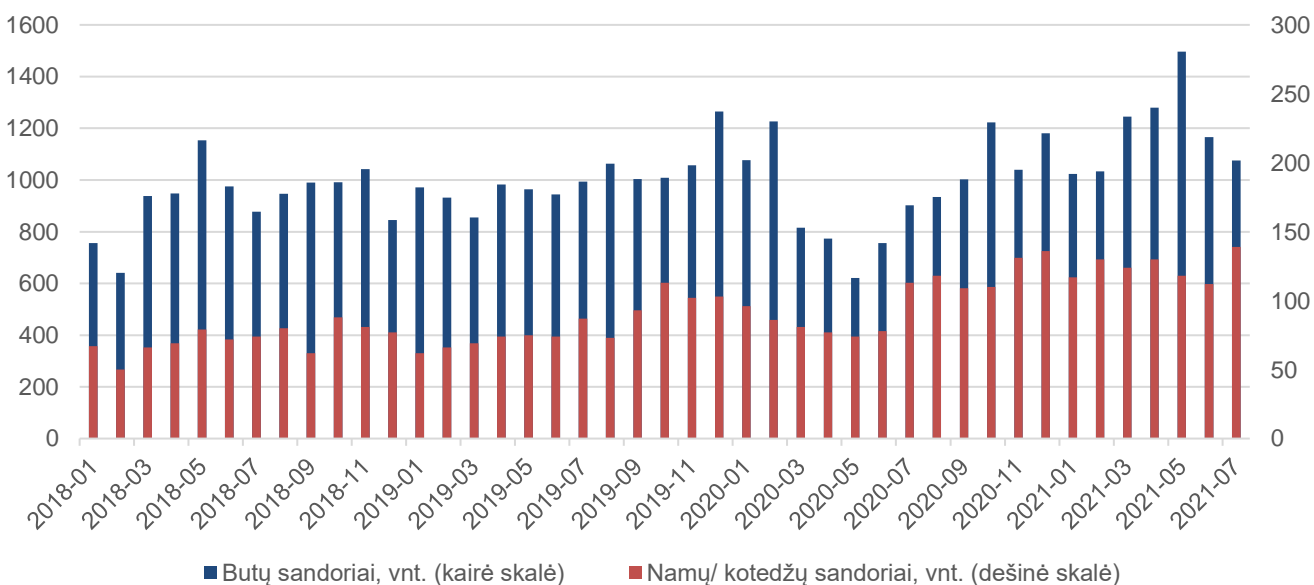
**Palūkanų normos įtaka paskolos mėnesio įmokai bei palūkanų sumai (per visą laikotarpį)**



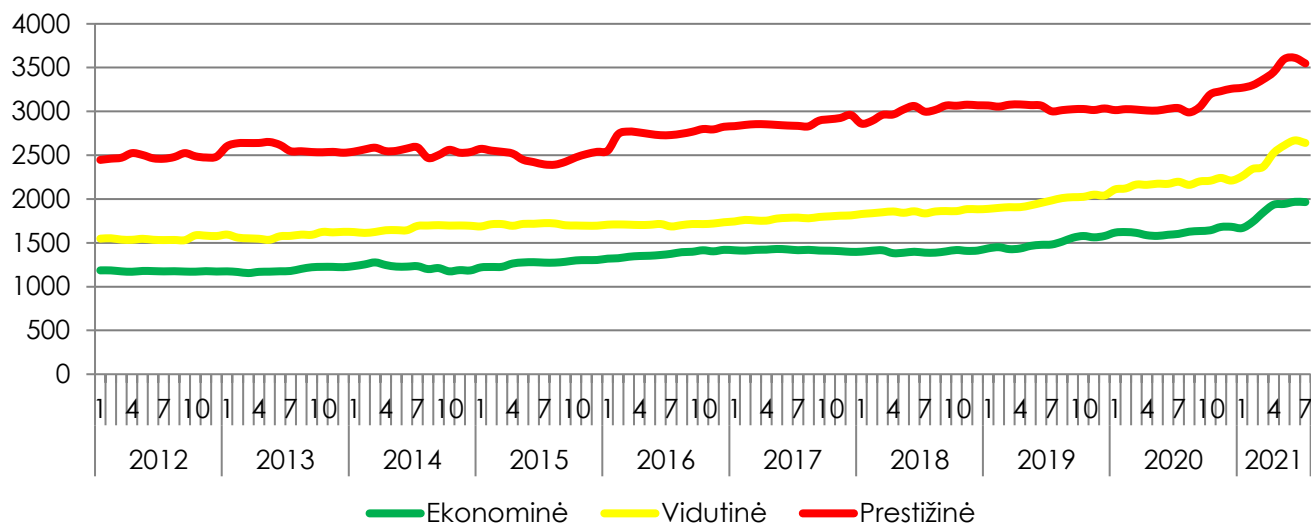
2021 metų pradžioje butų rinka Vilniuje fiksavo naujus aktyvumo rekordus, bet metų viduryje aktyvumas pradėjo išsivėpti. Įsismarkavusį sandorių augimą labiausiai sustabdė dar sparčiau pradėję augti pardavėjų kainų lūkesčiai, prie kurių nauji pirkėjai buvo linkę stabtelėti ir šiek permąstyti savo planus, o tai atitinkamai lėmė, kad sandorių tempas pradėjo mažėti.

Šiek tiek kitokias tendencijas galima matyti nuosavų namų/ kotedžų sektoriuje, kuris šiais metais demonstruoja vienus geriausių rezultatų istorijoje. Jame taip pat stebimas kainų augimas, kurį labiausiai lėmė sparčiai pabrangusios statybinės medžiagos, tačiau tai kol kas nesukėlė sandorių mažėjimo, kokį matome butų segmente. Jei gyventojams alternatyva statyti patiems pabrangsta, tai ir pardavėjai gali tikėtis didesnės kainos už jų parduodamus būstus.

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



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

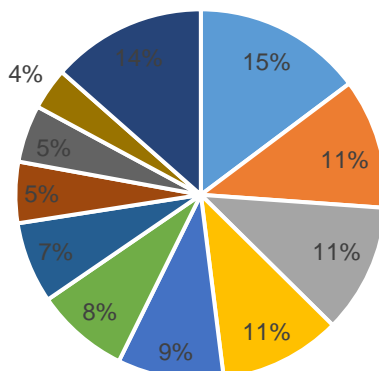


Naujos statybos butų rinką, visų pirma, reikėtų skirstyti pagal kategorijas į ekonominę, vidutinę ir prestižinę klases, nes vidutinė kvadratinio metro kaina bei tendencijos šiuose segmentuose gali skirtis. 2021 metais naujos statybos butų kainos kilo dviženkliais tempais, o tą labiausiai nulėmė įsismarkavęs pirkimas. Per septynis šių metų mėnesius didžiausias kainos padidėjimas fiksuojamas vidutinės klasės segmente – 19,4%. Ekonominės klasės segmente – 16,8%, o prestižinės klasės segmente – 8,9%. Toks kainų kilimas neapsiėjo be pasekmių – 2021 metų gegužės mėn. fiksuojamas 39 proc. sandorių susitraukimas, birželį – dar 41% pardavimų sumažėjimas, o tai yra ženklas, kad pirkėjai buvo linkę permąstyti savo planus. Greičiausiai, kuriam laikui kainų lygis stabilizuosis, o tolimesnė dinamika priklausys tiek nuo gyventojų lūkesčių bei pajamų pokyčio ir bankų finansavimo politikos.

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



**Pirminės butų rinkos pasiūla mikrorajonuose 2021 liepos pab. (Real Data duomenys)**

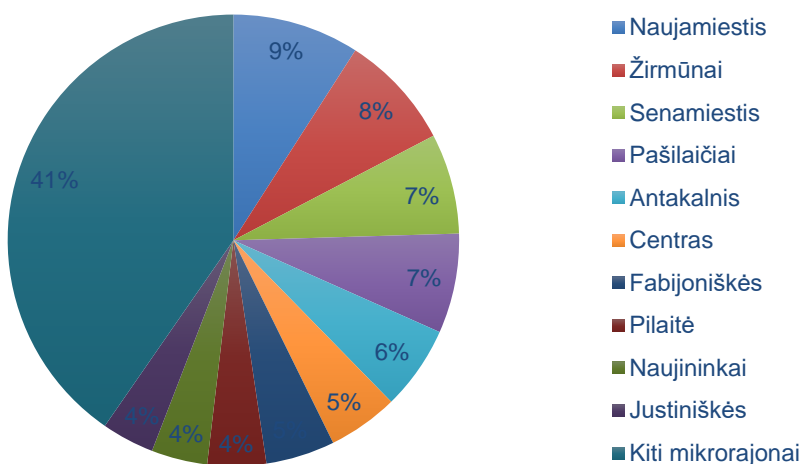


- Baltupiai
- Šnipiškės
- Pilaitė
- Lazdynėliai
- Pašilaičiai
- Viršuliškės
- Naujamiestis
- Justiniškės
- Užupis
- Markučiai
- Kiti mikrorajonai

Bendras Vilniaus neparduotų naujos statybos butų likutis 2021 metų liepos pabaigoje siekė apie 3300 butų ir lyginant su metų pradžia susitraukė beveik penktadaliu. Daugiausiai neparduotų butų buvo likę Baltupių, Šnipiškių ir Pilaitės 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 Senamiesčio mikrorajonuose. Šie mikrorajonai yra vieni populiariausių tarp NT plėtotojų bei būsto pirkėjų ir šių metų pirmoje pusėje užėmė apie ketvirtadalį butų rinkos sostinėje. Didelis gyventojų susidomėjimas būstu miesto centre ar arčiau centro greičiausiai byloje apie gyventojų nusiteikimą saugiai investuoti turimas lėšas į nekilnojamąjį turtą.

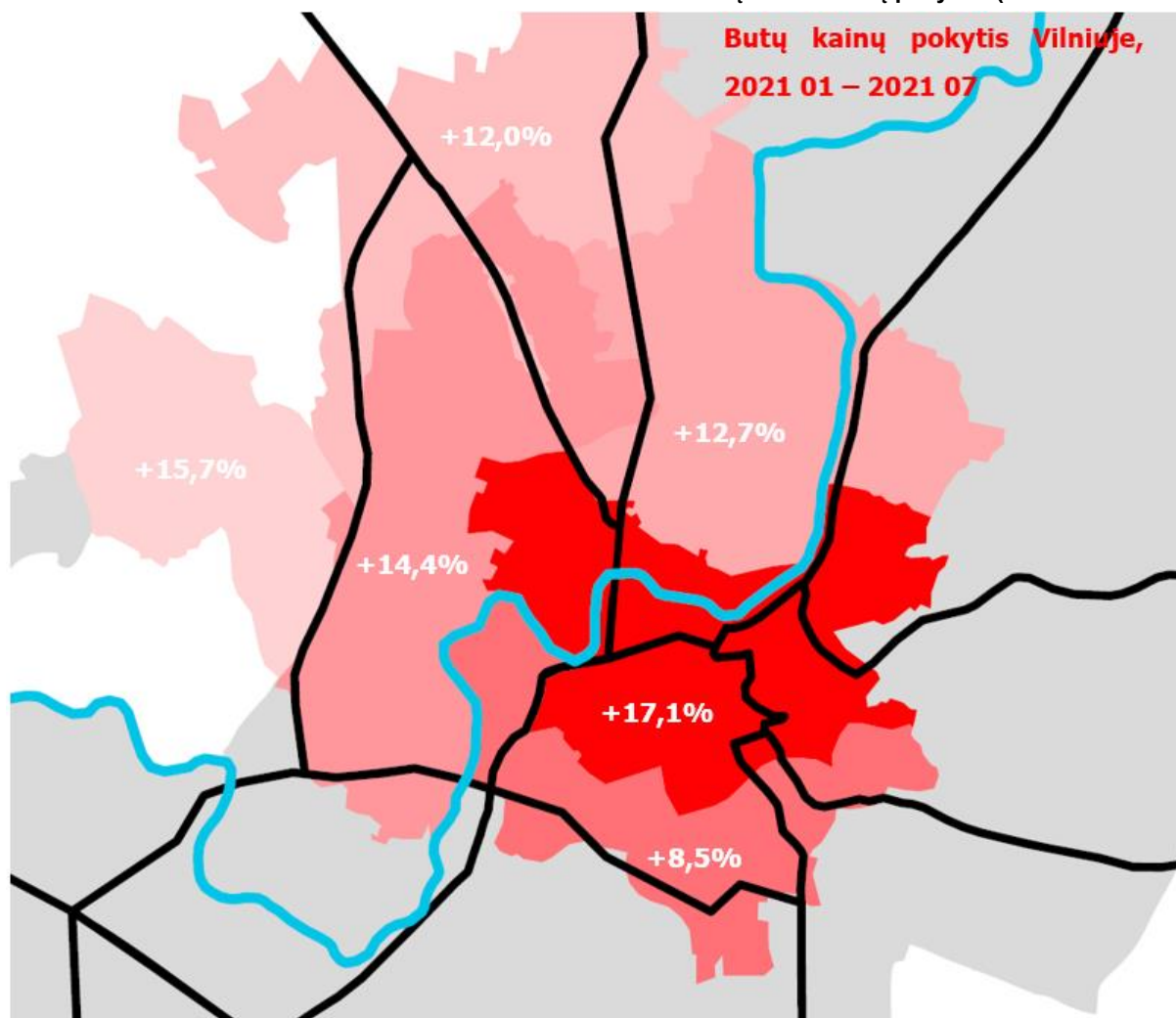
**Antrinės butų rinkos sandoriai mikrorajonuose 2021 sausis-liepa (VI „Registrų centras“ duomenys)**





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 viešojoje erdvėje buvo gerokai daugiau pozityvių žinučių, todėl rinkos dalyvių lūkesčiai taip pat augo kone eksponentiškai. Tai atsispindi ir kainų pokyčiuose – per 7 šių metų mėnesius kainų augimas Vilniuje siekė apie 14,2 proc., tačiau skirtinguose sostinės mikrorajonuose kainų pokytis pasiskirstė nevienodai.

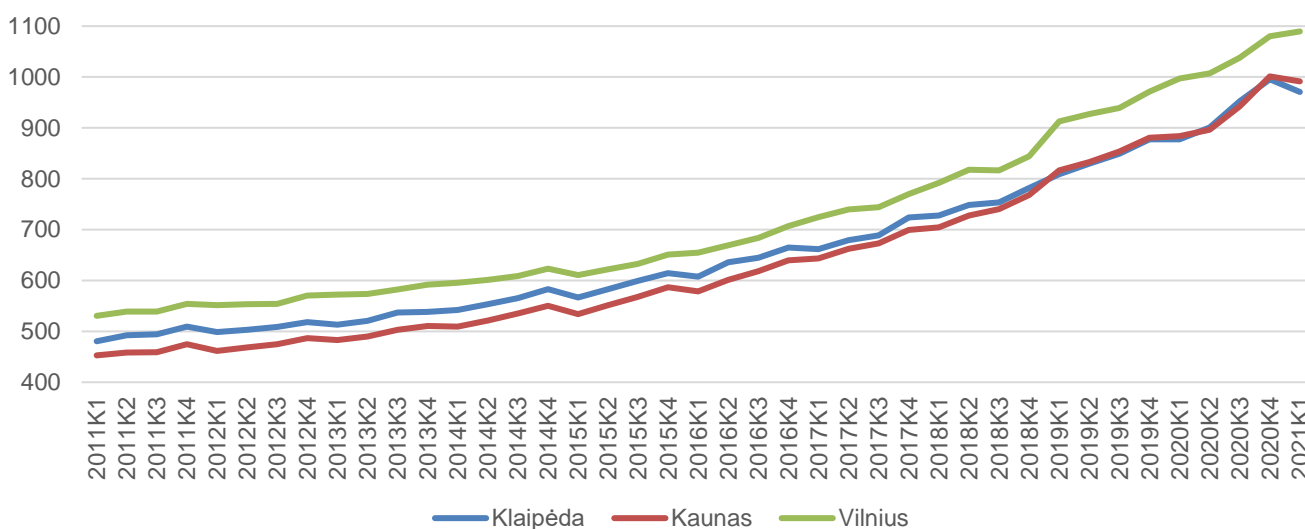
#### Antrinės butų rinkos kainų pokyčiai (1Partner LT duomenys)



Antrinėje butų rinkoje kainų augimas labiausiai įsibėgėjo 2021 metais, tad skaičiuojant šių metų kainų pokytį 2021 metų liepą galima konstatuoti, kad labiausiai pabrango senos statybos butai centrinėje miesto dalyje, kur kainos pakilo 17,1%. Pietinėje Vilniaus dalyje: Vilkpėdėje, Naujininkuose kainos pakilo 8,5%, miegamuosiuose mikrorajonuose arčiau centro: Baltupiuose, Žirmūnuose, dalyje Antakalnio bei Šnipiškių butų kainos pakilo apie 12,7%, Lazdynuose, Karoliniškėse, Viršuliškėse, Šeškinėje, Pašilaičiuose ir Fabijoniškėse butų kainos padidėjo apie 14,4%, Pilaitėje ir šiaurinėje Vilniaus dalyje: Perkūnkiemyje, Bajoruose, Tarandėje ir pan. butų kainos per metus atitinkamai padidėjo 15,7% ir 12,0%.

Būsto rinkos statistikai esminį poveikį daro gyventojų pajamų situacija. Ilgą laiką būsto kainos didėjo lėčiau nei vidutinis atlyginimas, tačiau 2021 metais ši tendencija keičiasi iš esmės. Būsto brangimas gerokai viršija gyventojų atlyginimų augimą ir tai signalizuoja apie galimus disbalansus rinkoje. Šių metų pirmąjį ketvirtį vieninteliame Vilniuje iš trijų didžiųjų miestų fiksuojamas vidutinio atlyginimo augimas. Tuo tarpu Kaune ir Klaipėdoje – vidutinės pajamos į rankas šiek tiek susitraukė ir tai jau yra tam tikras signalas, kad galbūt Kaune ir Klaipėdoje nereikėtų tikėtis spartaus būsto kainų augimo arba šis augimas gali būti kur kas kuklesnis nei sostinėje.

**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 <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>	3,100	4,800	3,200	4,800	3,000	4,700	3,000	5,300
<b>Prestižiniai rajonai</b> <i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	2,800	3,800	2,700	3,700	2,600	4,100	2,600	4,000
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b> <i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	2,400	2,800	2,300	2,700	2,200	2,600	2,000	2,500
<b>Miegamieji rajonai</b> <i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	1,900	2,400	1,800	2,300	1,700	2,100	1,600	2,000
<b>Periferija</b> <i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>	1,400	1,800	1,300	1,700	1,250	1,600	1,150	1,550



**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
<b>Senamiestis</b>	4.600	5.900	4.400	5.700	4.300	5.700	4.500	6.000
<b>Prestižiniai rajonai</b>								
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	3.300	4.200	3.200	4.000	3.200	4.200	3.200	4.700
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>								
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	2.600	3.500	2.500	3.300	2.400	3.100	2.200	3.000
<b>Miegamieji rajonai</b>								
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	2.300	3.000	2.200	2.900	2.100	2.800	1.900	2.600
<b>Periferija</b>	1.750	2.400	1.700	2.300	1.700	2.200	1.600	2.100

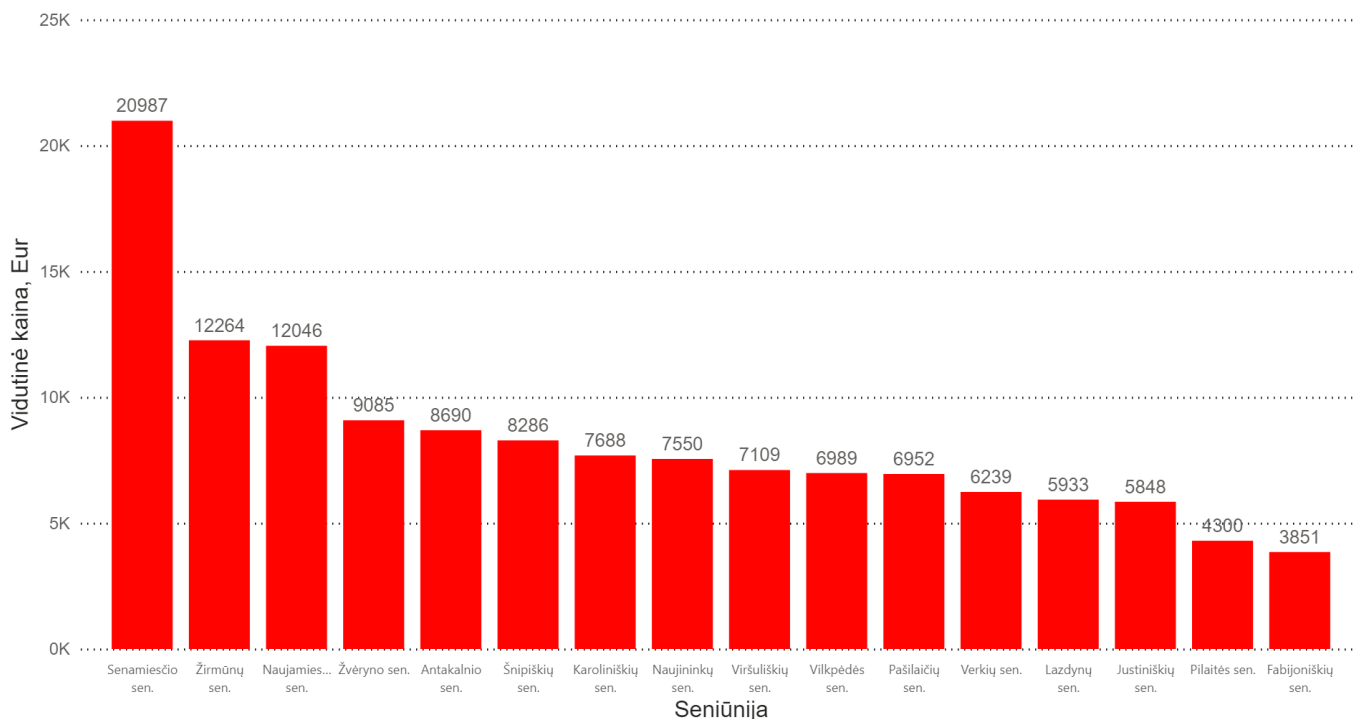
**Senos statybos butų kainos Vilniaus mieste**

Vieta	1 kamb.		2 kamb.		3 kamb.		4+ kamb.	
	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki	Nuo	Iki
<b>Senamiestis</b>	2.600	4.600	2.400	4.200	2.300	4.000	2.600	4.600
<b>Prestižiniai rajonai</b>								
<i>Naujamiestis, Antakalnis, Žvėrynas, Užupis, Šnipiškės</i>	2.200	3.500	2.100	3.400	1.900	3.300	1.900	3.100
<b>Komerciniai - gyvenamieji rajonai</b>								
<i>Baltupiai, Jeruzalė, Santariškės, Žirmūnai, Š.M.</i>	1.850	2.500	1.800	2.400	1.700	2.300	1.600	2.200
<b>Miegamieji rajonai</b>								
<i>Pilaitė, Justiniškės, Fabijoniškės, Viršuliškės ir kt.</i>	1.600	2.000	1.600	1.900	1.500	1.900	1.400	1.800
<b>Periferija</b>	1.250	1.550	1.200	1.500	1.200	1.450	1,100	1.400
<i>Naujoji Vilnia, Paneriai, Grigiškės, Naujininkai</i>								

2021 metais stebimas ryškesnis butų kainų augimas, kurį labiausiai nulėmė besikeičiantys gyventojų lūkesčiai, baimė dėl pinigų nuvertėjimo ir noras investuoti į nekilnojamąjį turtą. Rinka perėjusi į pardavėjų rankas, dėl ko jie gali lengviau diktuoti sąlygas ir tai atsispindi statistikoje. Kita vertus, vis daugiau ženklių apie pasiektą naują kainų piką. Pastarasis kuriam laikui turėtų stabilizuotis, nes pirkėjai nebeskuba sutikti su pardavėjų prašomomis vis didesnėmis kainomis, todėl sandorių apimtys po truputį rodo mažėjimo tendenciją.

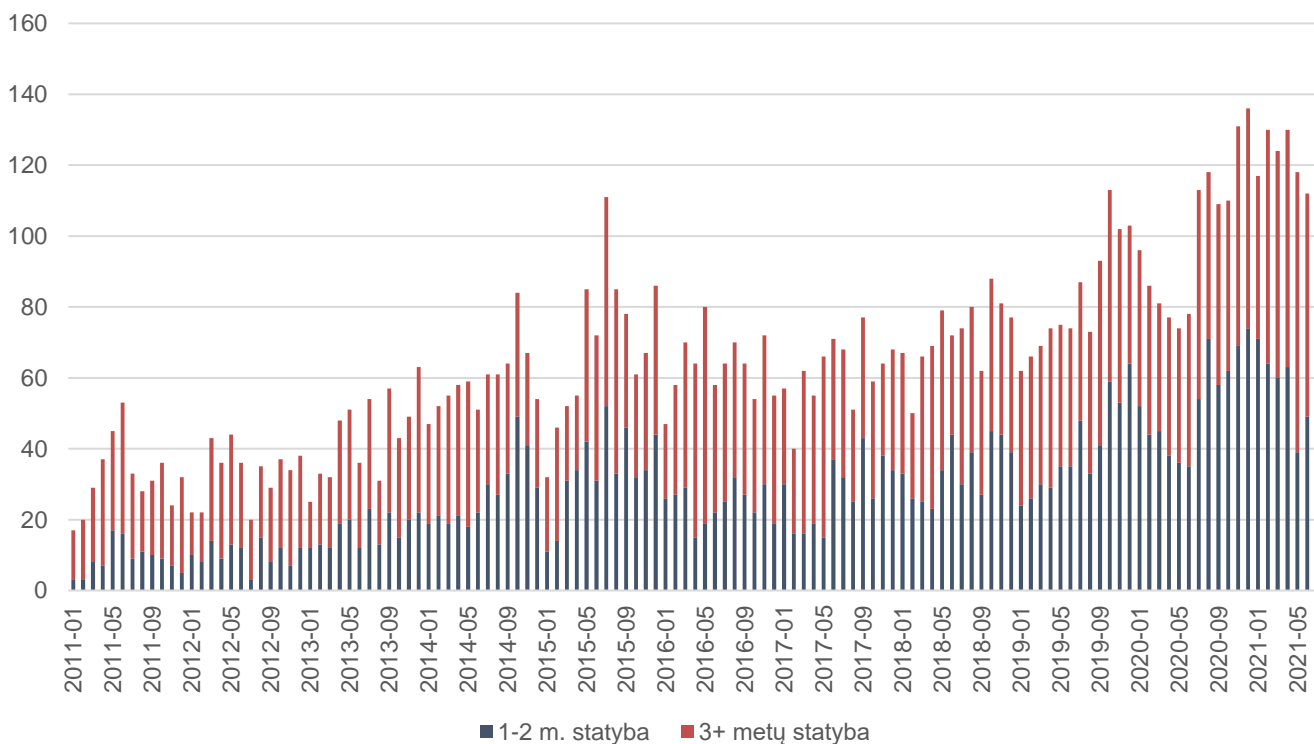
2021 metų I pusmečio pabaigoje požeminių automobilių stovėjimo vietų kainos buvo linkusios didėti maždaug 3-5 proc. Brangiausiai automobilių vietos buvo parduodamos centrinėje miesto dalyje, kur didžiausias tankumas ir atitinkamai didžiausia paklausa.

### Automobilių parkavimo vietų kainos, Eur



### Namų ir kotedžų pirkimo-pardavimo sandoriai Vilniuje (VĮ „Registrų centras“ duomenys“)

#### Namų ir kotedžų sandoriai



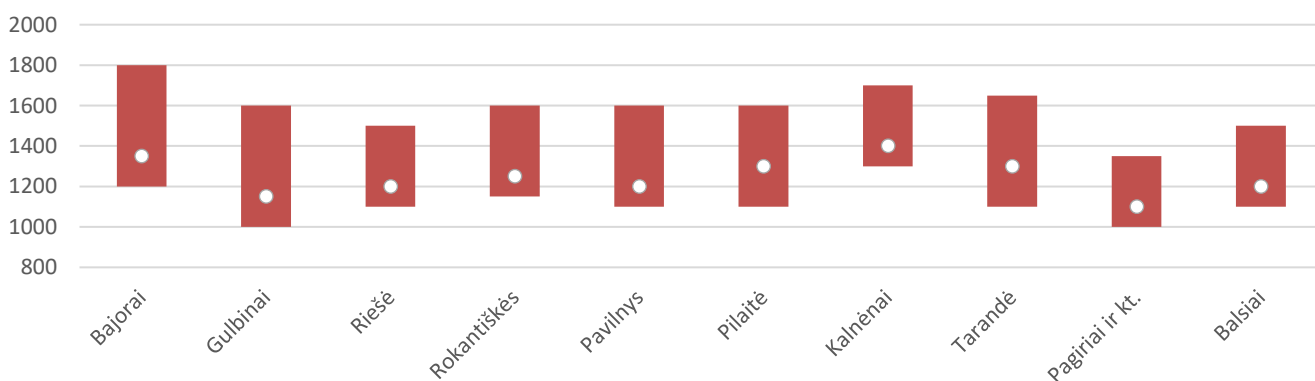
Nuosavų namų ir kotedžų segmentas kiekvienais metais demonstruoja vis didesnę aktyvumą ir tai yra tiek gerėjančio pragyvenimo lygio, tiek ir besikeičiančių gyventojų poreikių atspindys. 2021 metais sausio-

liepos mėnesiais šiame segmente sudaryta 870 pirkimo-pardavimo sandorių, o tai yra 43,8 proc. daugiau nei atitinkamą 2020 metų laikotarpį. Viena iš tokio augimo priežasčių – sparčiai kylančios butų segmente, dėl ko dalis pirkėjų nusprendžia įsigyti nuosavą ar kotedžą. Prie šio aktyvumo galėjo prisidėti ir dalies gyventojų baimės dėl užsitęsusios pandemijos, tikimybė, kad bus dar ne vienas karantinas, todėl atitinkamai koregavosi ir kai kurių pirkėjų preferencijos.

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 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 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 bei kylančios statybinių medžiagų lemia, kad kainų didėjimas fiksuojamas ir šiame segmente. Galima tikėtis, kad panašios tendencijos išsilaikys ir artimoje ateityje.

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



#### 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	1.900	2.800	2.600	3.800	2.000	3.300
Gyvenamieji rajonai	1.200	1.600	1.500	2.000	1.200	1.700
Priemiesčio rajonai	1050	1.400	1.300	1.600	1.000	1.350