



#### NT RINKOS TENDENCIJA: DEMOGRAFIJOS GARANTIJOS SOSTINĖS BŪSTO RINKAI – AKTYVUMAS 10-MEČIUI

- Vilniuje gyvena 94 tūkstančiai 25-35 metų amžiaus gyventojų – daugiau negu Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje kartu sudėjus
- 25-35 metų amžiaus gyventojų šiandien Lietuvoje yra daugiausia per visą nepriklausomybės laikotarpį. Vos 27,5 proc. šio amžiaus gyventojų turi nuosavą būstą.
- 2013 metais Vilniaus daugiabučių rinkoje dominavo pigaus, ekonominės klasės būsto (iki 325.000 Lt) pirkėjai – daugiausiai tai jaunos šeimos. Jiems suteikiama daugiau nei pusė visų būsto paskolų.

*Drauge su partneriu „NordeaBank Lietuva“*



## DEMOGRAFINĖ PADĖTIS: BŪSTO RINKOS STABDYS AR KATALIZATORIUS?

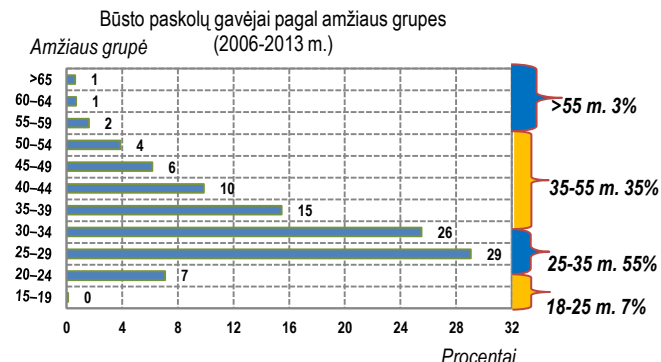
**Būsto rinkos dalyviai.** Aktyviausi būsto rinkos dalyviai yra 25-35 metų amžiaus grupės gyventojai. Registrų centro duomenimis vos 27,5 proc. šios amžiaus grupės gyventojų turi nuosavą būstą (palyginimui, 55-65 metų amžiaus grupės – 70,4 proc.), tad šie gyventojai natūraliai sudaro didžiąją dalį potencialių būsto pirkėjų. Be to, SoDros duomenimis kone kas ketvirtas 25-35 metų amžiaus gyventojas uždirba didesnę nei 3000 litų mėnesinį darbo užmokestį (Lietuvos vidurkis – vos 16 proc.), tad nemaža dalis šių gyventojų ne tik nori, bet ir gali sau leisti įsigyti būstą.

**Demografijos svarba.** Demografija yra vienas iš pagrindinių veiksnių, lemiančių būsto rinkos dinamiką. Kitų valstybių (Vokietijos, Japonijos, Švedijos) patirtis rodo, kad aktyvių gyventojų skaičiaus pokyčiai turi reikšmingą įtaką būsto statybų apimčiai bei būsto sandorių skaičiui.

**Lietuvos demografinis paveikslas.** Demografiniu požiūriu, egzistuoja tarsi dvi Lietuvos: Vilnius ir likusi Lietuva. Vilniuje 25-35 metų amžiaus gyventojų skaičius nuo 2003 iki 2013 metų išaugo nuo 88 iki 94 tūkstančių, tuo tarpu kituose keturiuose didžiuosiuose Lietuvos miestuose (Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje) per atitinkamą laikotarpį sumažėjo nuo 109 iki 82 tūkstančių. Taigi šiuo metu 25-35 metų amžiaus gyventojų Vilniuje gyvena daugiau negu Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose ir Panevėžyje kartu sudėjus. Likusioje Lietuvos dalyje tendencijos taip pat nėra džiuginančios – per 10 metų 25-35 metų amžiaus gyventojų skaičius sumažėjo net 30 proc.

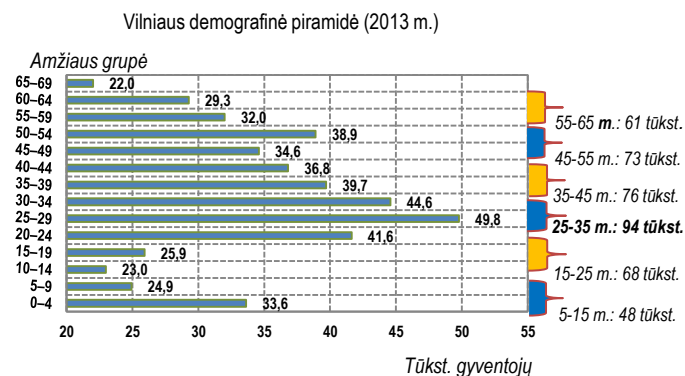
**Demografinės prognozės.** Tarptautinės bei vidinės migracijos tendencijos, o ne mažėjantis gimstamumas, daro didžiausią poveikį gyventojų skaičiaus pokyčiams Lietuvoje. Pavyzdžiui, Vilniuje augant vidinių migrantų ir grįžtančių emigrantų skaičiui, 25-35 metų amžiaus gyventojų skaičius nuo 2012 metų pradėjo nuosaikiai augti (vien 2013 metais išaugo 3,3 tūkstančiais). Tad teigiamos demografinės tendencijos turėtų ir toliau skatinti būsto rinkos ir statybų sektoriaus aktyvumą sostinėje (bet nebūtinai kainas). Visgi, likusioje Lietuvos dalyje demografinės tendencijos artimiausiu metu nebus palankios būsto rinkos plėtrai.

### Aktyviausi būsto rinkos dalyviai - jaunimas



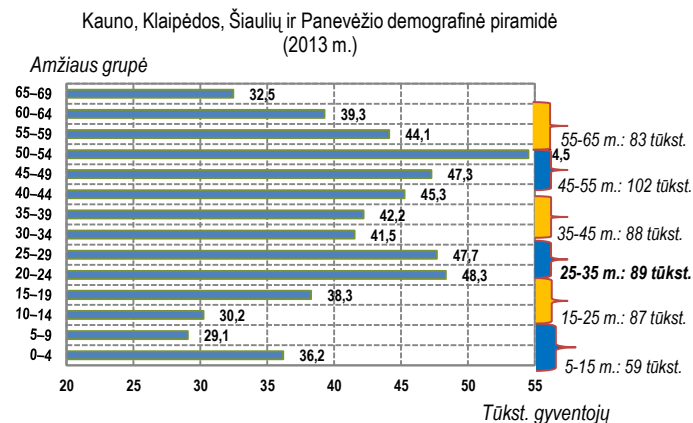
Šaltinis: Nordea

### Vilniuje gyvena itin daug 25-35 m. amžiaus gyventojų



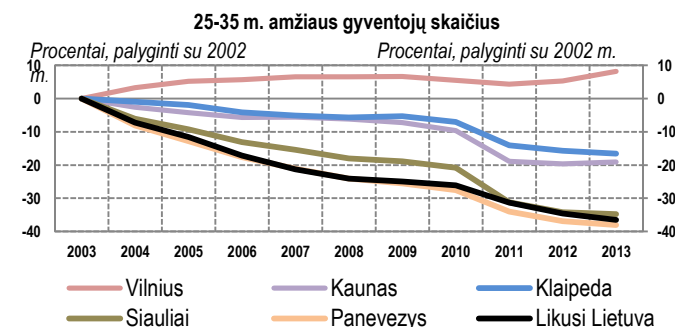
Šaltinis: Statistikos departamentas

### Kituose Lietuvos miestuose jaunimo yra mažiau



Šaltinis: Statistikos departamentas

### Dvi Lietuvos: Vilnius ir likusi Lietuva



Šaltinis: Statistikos departamentas

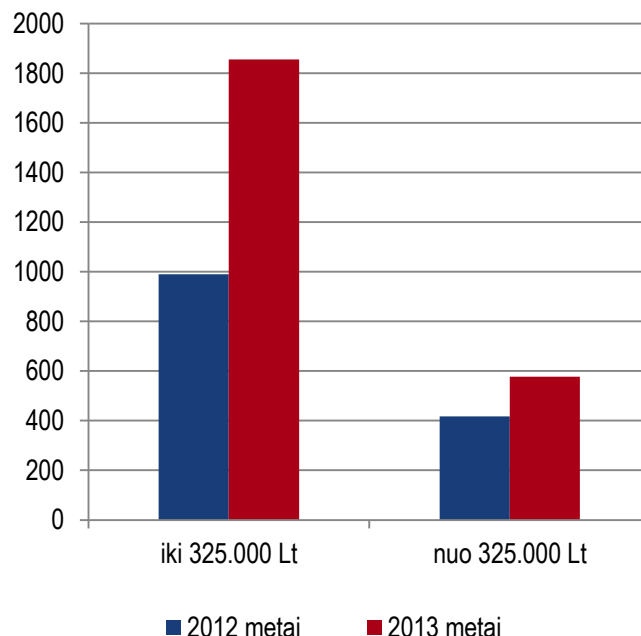
## JAUNOS ŠEIMOS – DIDŽIAUSIAS NT RINKOS POTENCIALAS ARTIMIAUSIAM DEŠIMTMEČIUI

2013 metais Vilniaus naujos statybos daugiabučių rinkoje parduota apie 2430 butų, ir tai yra 73 proc. daugiau nei 2012 metais. Ši tendencija signalizuoja apie sparčiai atsigauančią būsto rinką sostinėje. Atlikta detalesnė analizė rodo, jog didžiausią įtaką sandorių išaugimui padarė suaktyvėjęs ekonominės klasės segmentas ir beveik padvigubėjęs skaičius pigesnio būsto (iki 325.000 Lt) pirkėjų. Brangesnio nei 325.000 Lt būsto pirkėjų 2013 metais padaugėjo nuosakiau – 38 proc. Esama rinkos konjunktūra byloja apie ekonominės klasės pirkėjų dominavimą Vilniaus būsto rinkoje. Tai daugiausiai jaunos šeimos, kurių šiuo metu visoje Lietuvoje, kartu ir sostinėje, yra daugiausiai per visą nepriklausomybės laikotarpį, tad potencialas būsto rinkoje yra didelis. Visgi, reikėtų nepamiršti, jog pastaroji pirkėjų kategorija yra jautriausia galimiems išoriniams poveikiams, tad rinkos perspektyvas reikėtų vertinti su atsargiu optimizmu.

2013 metais Vilniaus daugiabučių rinkoje didžioji dalis parduotų naujos statybos butų kainavo iki 325.000 Lt. Pastarieji sudarė apie 75 proc. visų parduotų naujos statybos butų sostinėje. Palyginimui 2012 metais analogiškų butų sandoriai sudarė apie 70 proc. visų naujos statybos butų sandorių. Pastebima, kad 2013 metais labiausiai išaugo naujos statybos butų, kainuojančių nuo 250 iki 325

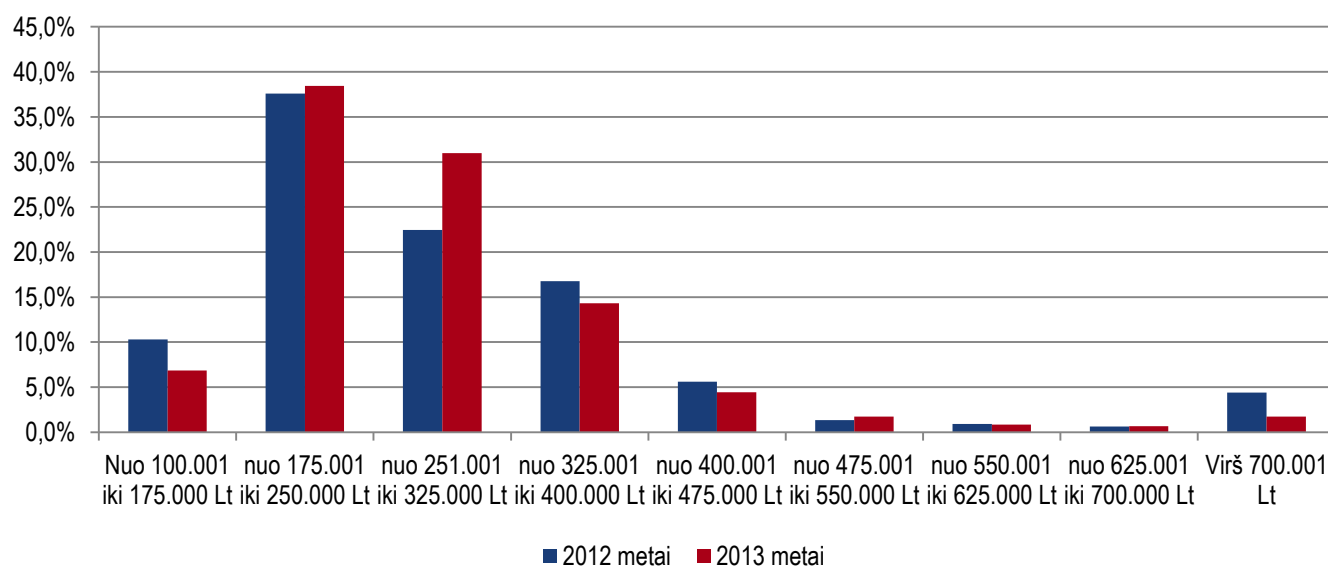
tūkst. Lt pardavimai. Daugiausia tai 2-3 kambarių ekonominės klasės butai, kuriuos dažniausiai perka jaunos šeimos arba 1-1,5 kambario aukštesnės klasės butai arčiau centro, dažniausiai įsigijami investicijai.

### Naujos statybos butų sandoriai Vilniuje pagal kainas, Lt



Šaltinis: Inreal

### Pirminės rinkos butų sandorių pasiskirstymas pagal butų kainas



Šaltinis: Inreal



### **Arnoldas Antanavičius**

UAB „Inreal valdymas“ Konsultacijų ir analizės departamento vadovas. NT srityje dirba daugiau nei 6 metus. Atsakingas už galimybių studijų, koncepcijų, rinkos tyrimų rengimą ir konsultavimą kitais NT klausimais. Aktyviai dalyvauja kuriant NT plėtros koncepcijas, rengiant objektų kainodaras, sudarant projektų finansinius modelius. Yra įgijęs Finansų ekonomikos magistro laipsnį ISM Vadybos ir ekonomikos universitete 2010 metais.

Tel. +370 5 273 0944

[arnoldas.antanavicius@inreal.lt](mailto:arnoldas.antanavicius@inreal.lt)



### **Žygimantas Mauricas**

„NordeaBank Lietuva“ vyriausiasis ekonomistas, atsakingas už Lietuvos ekonomikos tyrimų pristatymą žiniasklaidai ir visuomenei, išsamių žinių apie šalies rinką teikimą ir pristatymą vidaus ir užsienio investuotojams.

Žygimantas Mauricas yra įgijęs finansų magistro laipsnį Lozanos universitete ir šiuo metu siekia finansų ir rizikos valdymo daktaro laipsnio. Jis taip pat skaito paskaitas apie finansų ekonomiką, tarptautinius finansus ir rizikos valdymą.

Tel. +37061266291

[zygimantas.mauricas@nordea.com](mailto:zygimantas.mauricas@nordea.com)

### INREAL GRUPĖ



Inreal grupė, kurią sudaro: UAB „Inreal“, UAB „Inreal valdymas“ ir UAB „Inreal GEO“, teikia bene plačiausią Lietuvoje nekilnojamojo turto paslaugų spektrą. Inreal grupės įmonės priklauso AB „Invalda privatus kapitalas“. Inreal grupėje šiuo metu dirba apie 90 darbuotojų, tarpininkaujama nuomojant ar parduodant daugiau nei 550 tūkstančių kv.m komercinių patalpų, virš 1000 gyvenamojo būsto objektų, per 200 sklypų. Tarpininkaujama 40 gyvenamojo būsto projektu, 22 investiciniuose objektuose, 2 investicinių NT portfeliuose. Per metus parengiama daugiau nei 2000 vertinimo ataskaitų, per 80 konsultacijų (galimybių studijų, investicinių memorandumų, rinkos tyrimų) įvertinto turto vertė viršija 2 milijardus litų. Įmonių biurai ar atstovybės veikia Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Mažeikiuose, Alytuje, Plungėje ir Utenoje.

**UAB „Inreal valdymas“**  
**UAB „Inreal“**  
**UAB „Inreal GEO“**  
Palangos g. 4, 01402  
Vilnius  
Tel. +370 5 273 0944  
Faksas +370 5 273 3065  
[www.inreal.lt](http://www.inreal.lt)

### AB BANKAS „NORDEA“



„NordeaBank Lietuva“ priklauso didžiausiai finansinių paslaugų grupei Šiaurės Europoje. 2012 metais „Nordea“ išrinktas geriausiu banku Vakarų Europoje („TheBanker“, „Financial Times“). Saugiausių pasaulio bankų penkiasdešimtuose esantis bankas „Nordea“ užima 20-ąją vietą. Banko „Nordea“ reitingas „Standard&Poor's“ vertinimu jis žymimas (AA-).

Lietuvoje bankas „Nordea“ veiklą pradėjo 2000 m. Šiuo metu „Nordea“ pagal valdomą turtą užima ketvirtą vietą tarp Lietuvoje veikiančių bankų ir yra vienas iš sparčiausiai augančių bankų, teikiantis visas pagrindines bankininkystės paslaugas privatiems ir verslo klientams.

**NORDEA BANK**  
**LIETUVA**  
Didžioji g. 18/2, 01128  
Vilnius  
[www.nordea.lt](http://www.nordea.lt)