

Būsto nuomos rinkos dinamika ir ateities prognozės

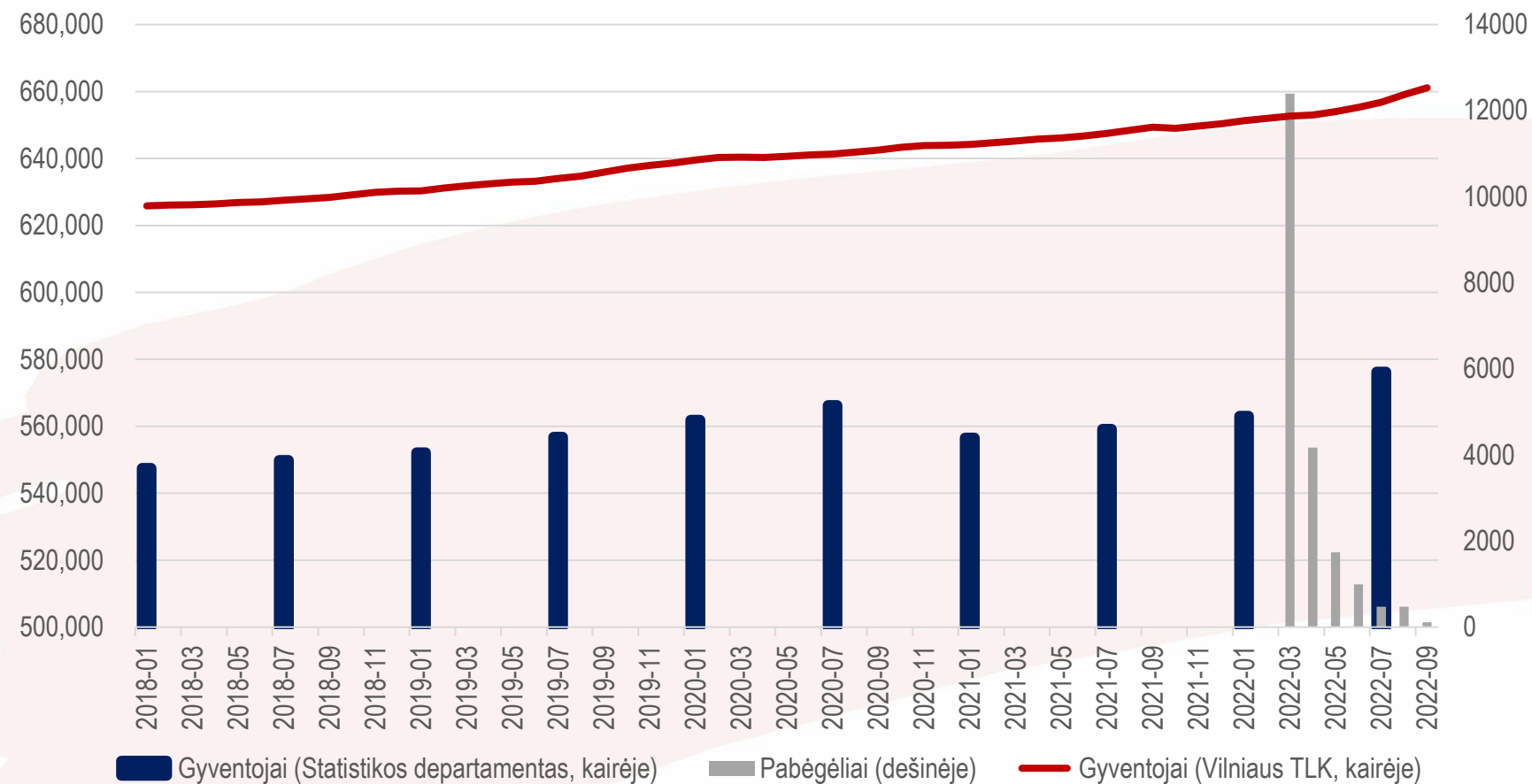
Būsto mugė 2022 spalio 8 d.

Tomas Sovijus Kvainickas

INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas



Gyventojų skaičiaus pokytis



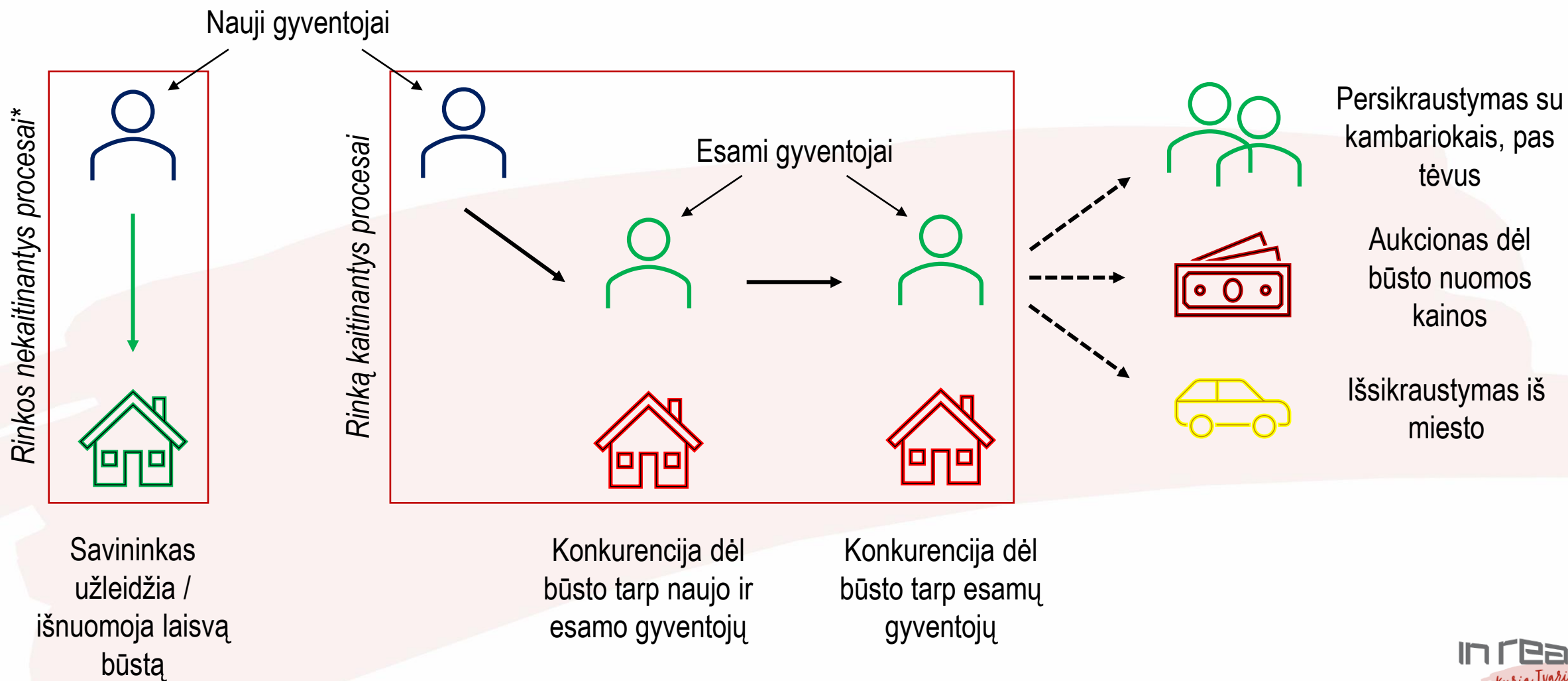
Karo pabėgėliai – Vilniaus m.:

- 2022 02 – 1
- 2022 03 – 12 397
- 2022 04 – 4 171
- 2022 05 – 1 740
- 2022 06 – 993
- 2022 07 – 476
- 2022 08 – 477
- 2022 09 – 117

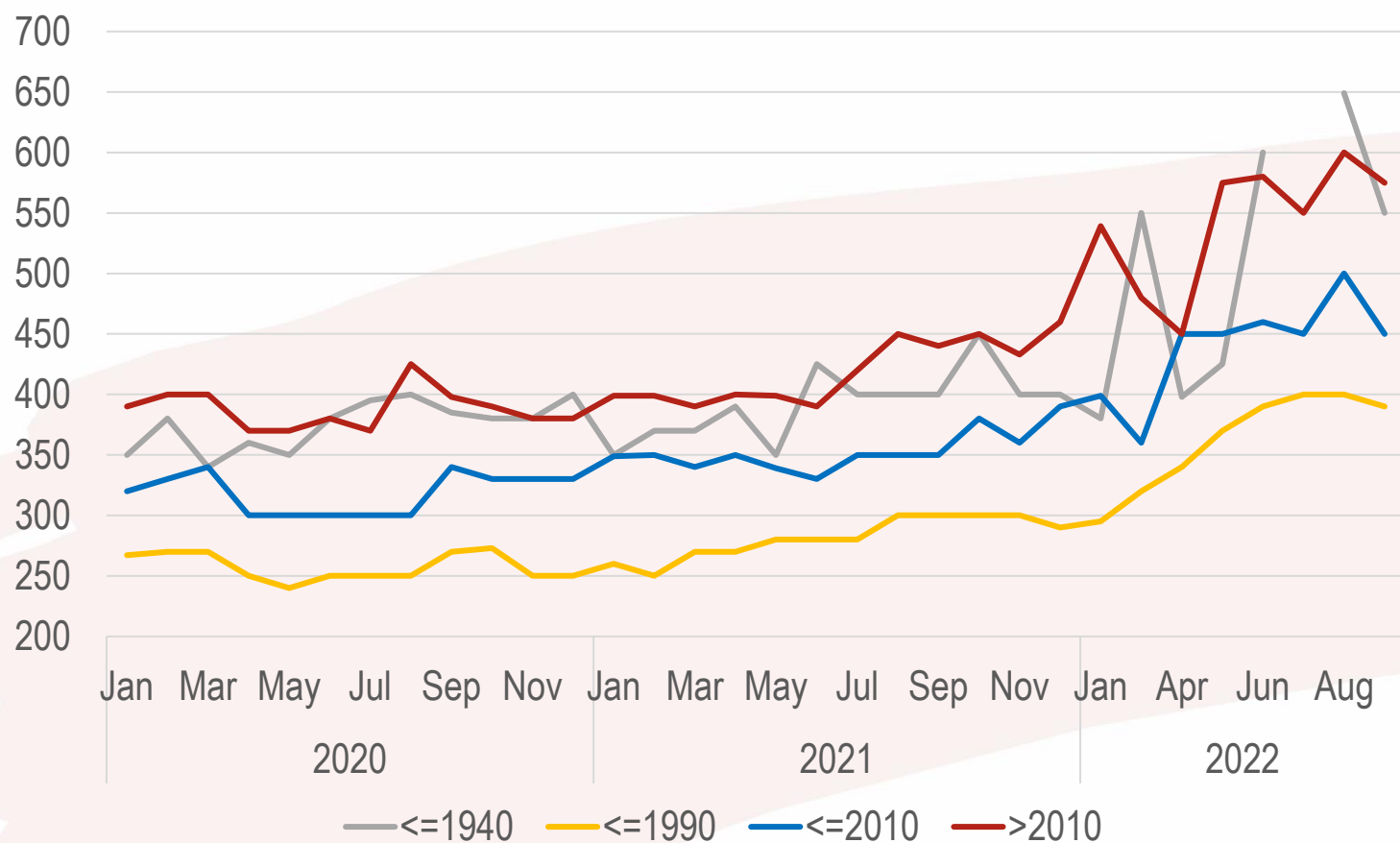
Lietuvos Respublikoje gyvenantys užsieniečiai:

- 2021 07 01 – 91 379
- 2022 01 01 – 100 184
- 2022 07 01 – 145 118

Demografijos įtaka būsto nuomos rinkai

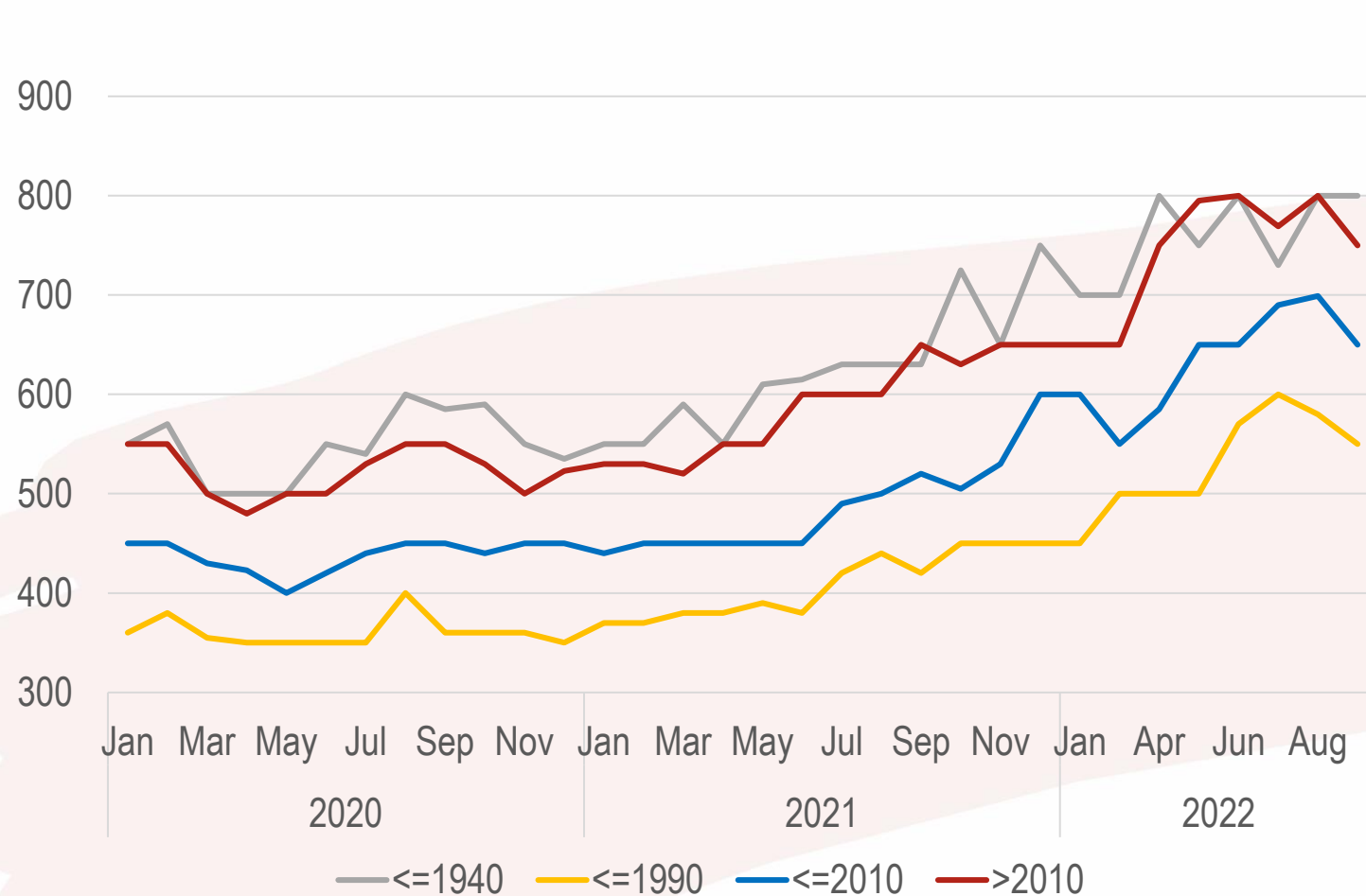


Vieno kambario butų nuomos kainos medianos pokytis



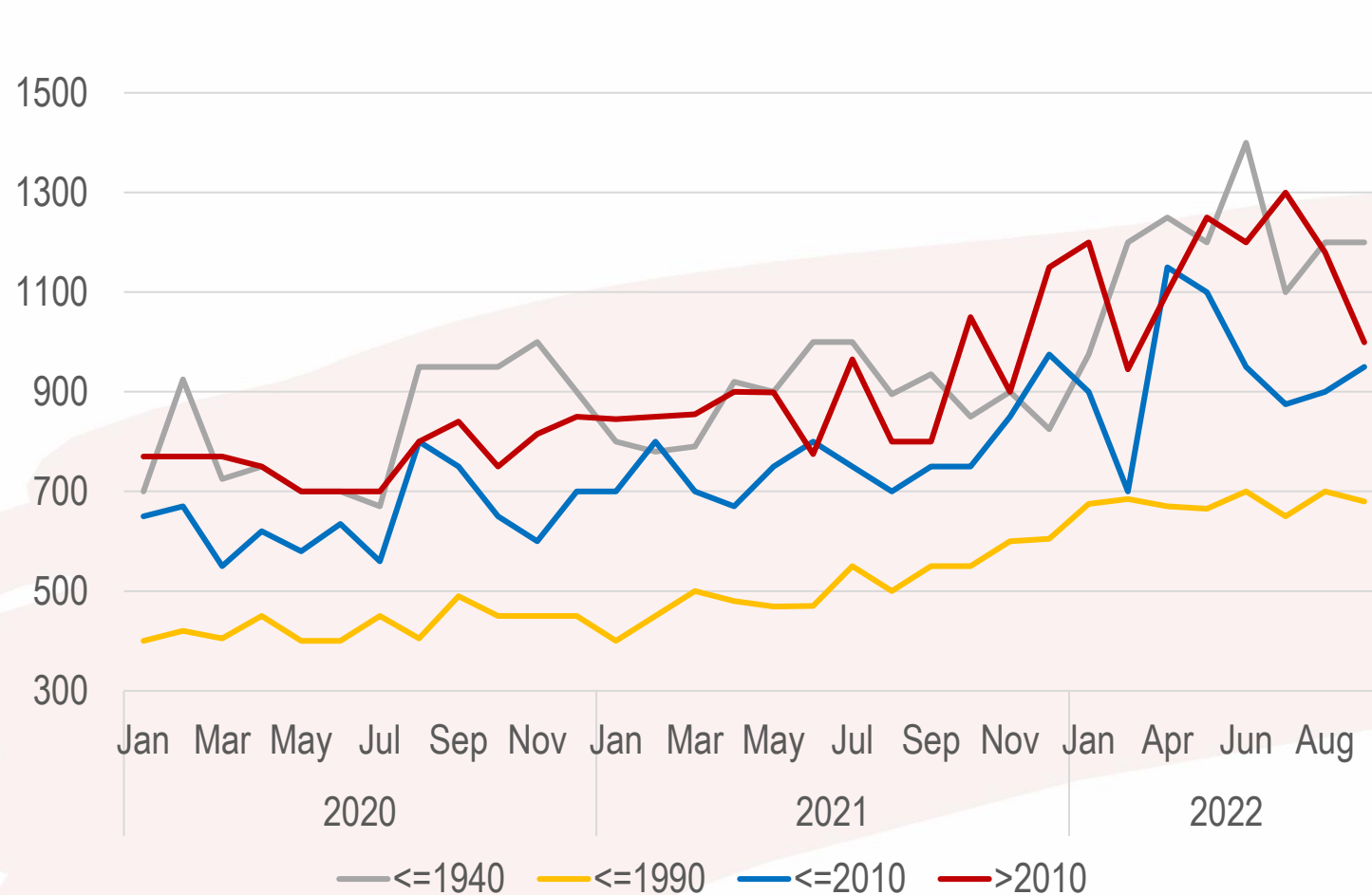
	2022 K3 vs 2021 K3	2022 K3 vs 2022 K1
Antakalnis	27%	36%
Baltupiai	25%	25%
Fabijoniškės	39%	39%
Jeruzalė	33%	26%
Justiniškės	43%	34%
Karoliniškės	38%	60%
Lazdynai	33%	33%
Lazdynėliai	30%	24%
Naujamiestis	32%	50%
Naujininkai	33%	34%
Naujoji Vilnia	23%	15%
Pašilaičiai	38%	34%
Pilaitė	36%	40%
Santariškės	20%	8%
Senamiestis	36%	25%
Šeškinė	38%	17%
Šiaurės miestelis	66%	59%
Šnipiškės	47%	19%
Viršuliškės	30%	54%
Žirmūnai	41%	29%
Žvėrynas	32%	25%

Dviejų kambarių butų nuomos kainos medianos pokytis



	2022 K3 vs 2021 K3	2022 K3 vs 2022 K1
Antakalnis	24%	22%
Baltupiai	40%	40%
Fabijoniškės	37%	31%
Jeruzalė	40%	36%
Justiniškės	33%	10%
Karoliniškės	31%	39%
Lazdynai	41%	28%
Lazdynėliai	36%	47%
Naujamiestis	34%	33%
Naujininkai	31%	31%
Naujoji Vilnia	61%	52%
Pašilaičiai	40%	26%
Pilaitė	38%	16%
Santariškės	30%	30%
Senamiestis	22%	13%
Šeškinė	27%	19%
Šiaurės miestelis	38%	23%
Šnipiškės	33%	23%
Viršuliškės	33%	9%
Žirmūnai	38%	20%
Žvėrynas	34%	25%

Trijų kambarių butų nuomos kainos medianos pokytis

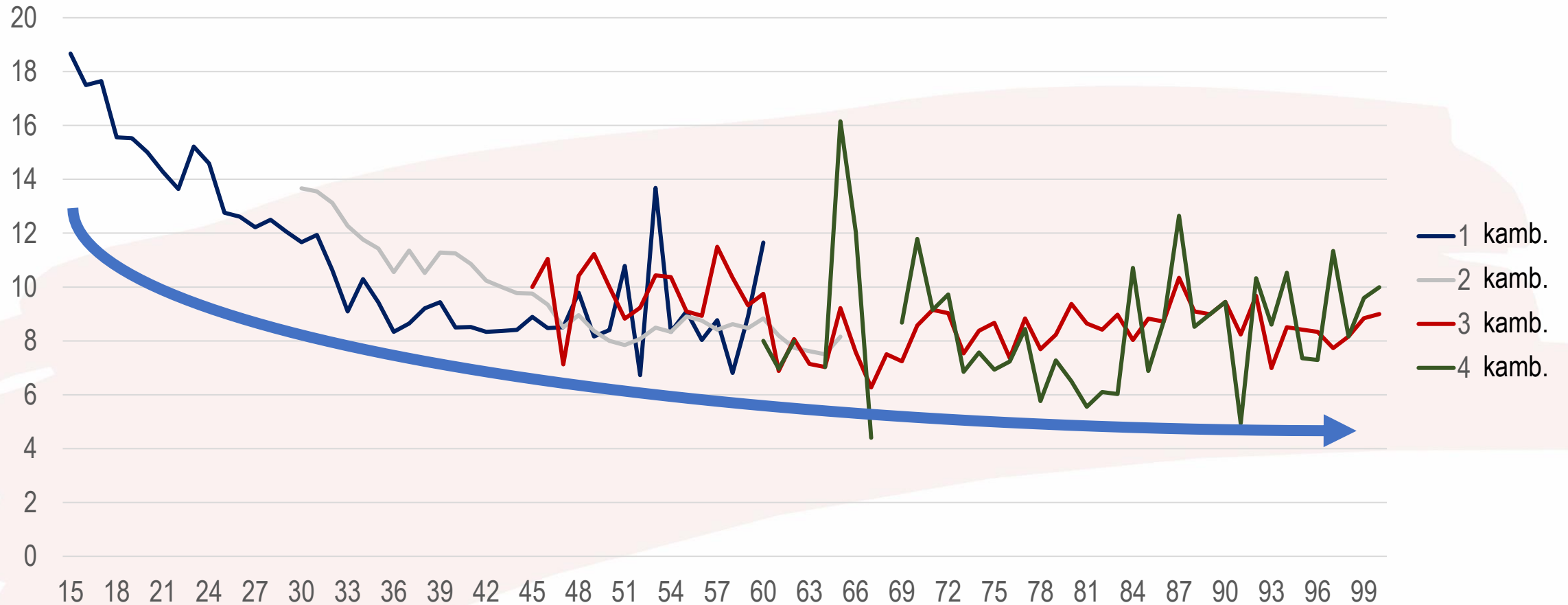


	2022 K3 vs 2021 K3	2022 K3 vs 2022 K1
Antakalnis	13%	4%
Baltupiai	27%	29%
Fabijoniškės	27%	4%
Jeruzalė	42%	73%
Justiniškės	35%	18%
Karoliniškės	33%	-24%
Lazdynai	31%	8%
Lazdynėliai	40%	13%
Naujamiestis	25%	25%
Naujininkai	33%	56%
Naujoji Vilnia	10%	10%
Pašilaičiai	36%	21%
Pilaitė	45%	23%
Santariškės	39%	27%
Senamiestis	30%	2%
Šeškinė	32%	22%
Šiaurės miestelis	41%	33%
Šnipiškės	50%	33%
Viršuliškės	37%	7%
Žirmūnai	42%	31%
Žvėrynas	11%	14%

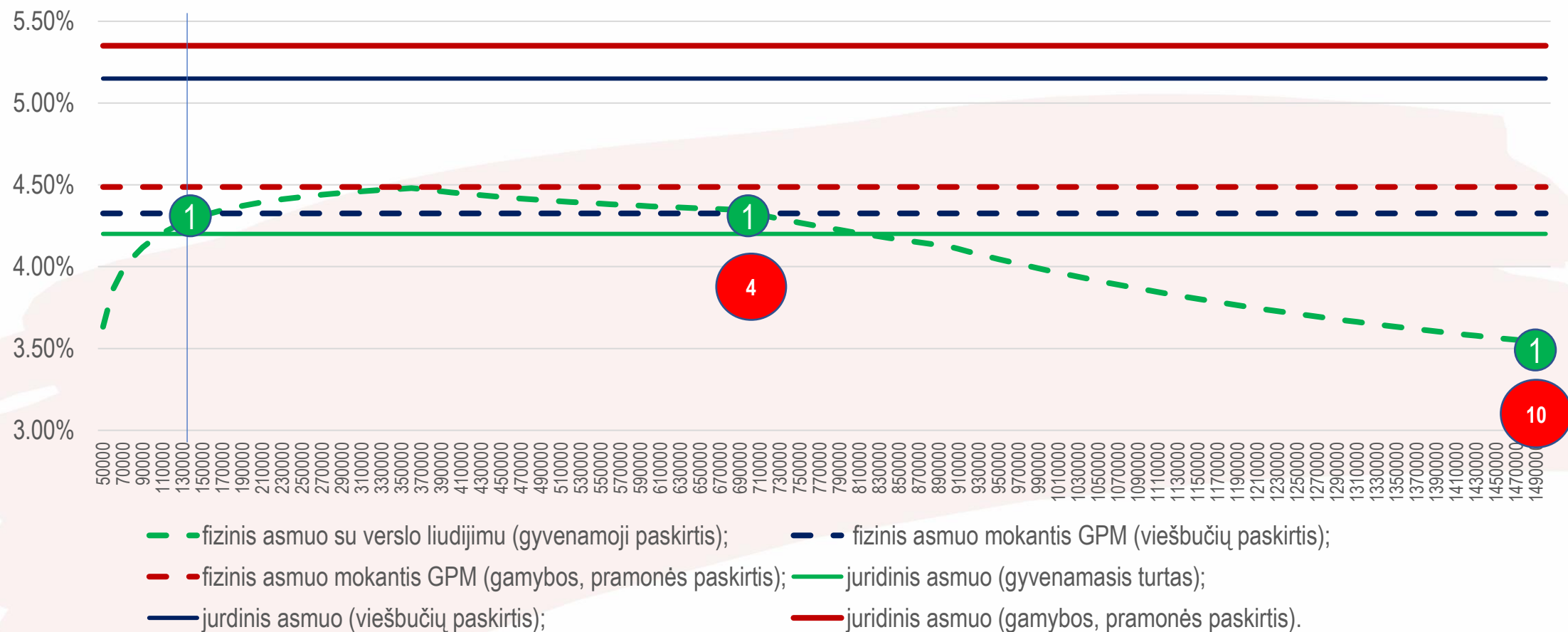
Metinė graža iš būsto nuomos

	2020				2021				2022		
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3
1 kambarys	7.0%	6.9%	7.1%	6.8%	6.3%	6.7%	6.7%	6.2%	6.5%	6.8%	7.3%
<=1990 metai	7.2%	6.6%	7.7%	6.9%	6.0%	6.4%	6.5%	6.5%	6.3%	7.0%	7.4%
<=2010 metai	4.4%	5.1%	5.4%	5.4%	4.4%	4.0%	4.6%	5.0%	4.1%	6.0%	5.2%
>2010 metai	6.3%	5.9%	6.0%	6.2%	6.1%	5.5%	4.9%	5.8%	5.0%	6.1%	6.6%
2 kambariai	5.8%	5.8%	6.4%	5.8%	5.5%	5.8%	6.2%	5.9%	6.0%	6.5%	5.8%
<=1990 metai	5.8%	5.9%	6.7%	5.6%	5.2%	5.4%	6.0%	5.7%	5.1%	6.4%	5.9%
<=2010 metai	5.7%	4.7%	5.0%	4.6%	5.1%	5.0%	4.8%	4.2%	4.9%	5.0%	4.4%
>2010 metai	5.3%	5.3%	5.8%	5.1%	5.1%	4.7%	5.2%	5.1%	4.5%	5.3%	5.1%
3 kambariai	4.8%	5.1%	5.3%	5.4%	4.6%	4.8%	4.7%	5.7%	5.3%	5.0%	5.2%
<=1990 metai	6.2%	5.8%	6.1%	5.8%	5.1%	5.3%	5.5%	5.5%	5.0%	5.8%	6.0%
<=2010 metai	5.2%	4.6%	5.1%	5.4%	4.7%	4.2%	4.3%	4.3%	4.8%	5.2%	5.2%
>2010 metai	5.4%	6.0%	6.4%	6.0%	5.5%	4.2%	4.8%	5.0%	4.8%	5.9%	5.0%
Viso	6.3%	5.9%	6.4%	6.4%	5.9%	6.2%	6.0%	6.3%	5.8%	6.4%	6.0%

Ploto vieneto kainos priklausomybė nuo ploto



Nuomotojo tipo ir turto paskirties įtaka



Co-Living projektai

„Co-living“ / „student-housing“ projektai

- Liv_in Vilnius – **240 vnt.**
- Chapter Slucko – **144 vnt.**
- Chapters Smolensko 12 – **126 vnt.**
- Shed co-living Santaros 3 – **201 vnt.**

Hybrid modeliai

- ex-LEU Studentų g.
- Ozo svečių namai

Daugiabučiai nuomai

- Naujasis Skansenas – **124 vnt.**

Vystomi ir planuojami projektai

- Aerocity
- Youston Smolensko 10 – **252 (154 ir 98) vnt.**
- Šv. Stepono – **269 vnt.**
- Vytenio 46B – **153 vnt.**
- exVilnius Tech
- J. Ralio g. 2
- Drujos g. – **255 vnt.**



Ko laukti ateityje?

- **Prielaidos kainų mažėjimui:**
 - Būsto pasiūlos kiekis išaugo
 - Demografiniai pokyčiai stabilizavosi
 - Išaugo metinė grąža iš turto nuomos
 - Šildymo sezonas
- **Prielaidos kainų stabilumui:**
 - Sumažėjęs aktyvumas būsto pirkimo rinkoje
 - Padidėjusios bazinės palūkanų normos
 - Komercinių subjektų dalyvavimas būsto nuomos rinkoje



AČIŲ UŽ DĖMESĮ!

Tomas Sovijus Kvainickas
INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas