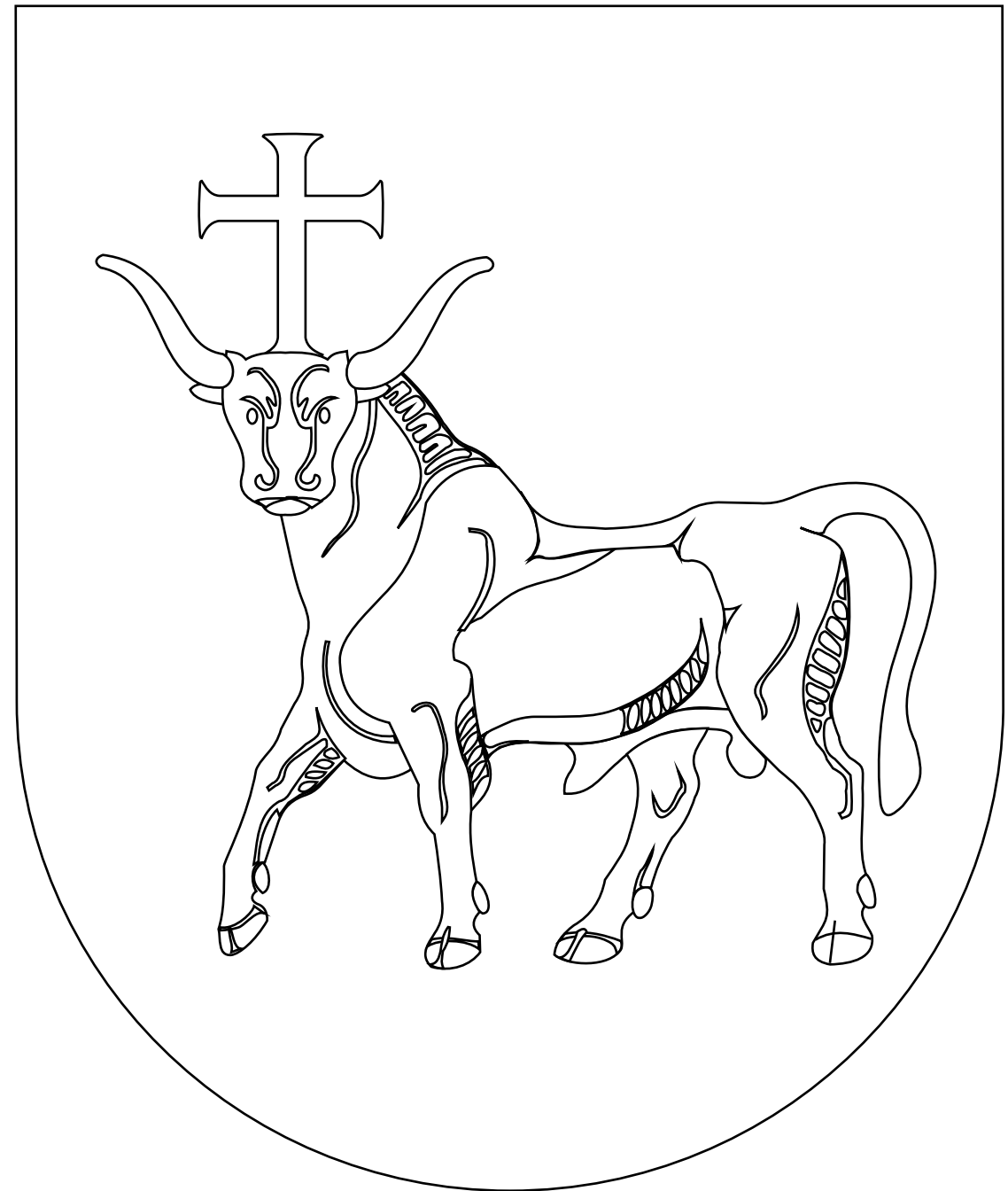


Kauno miesto ir Kauno rajono NT rinkos komentaras

Tomas Sovijus Kvainickas

INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas



- **Demografiniai rodikliai**
- **Paklausos ir kainų pokyčių veiksniai**
 - Butų segmentas
 - Pirminės rinkos dinamika
 - Balanso rodiklis
 - Kainų pokyčiai
 - VĮ Registrų centras duomenys apie sandorių skaičių
 - Antrinė butų rinka
 - Butų nuoma
- **Namų segmentas**
 - VĮ Registrų centras duomenys apie sandorių skaičių
 - Kainų ir ploto dinamika

Demografija (Kauno TLK)



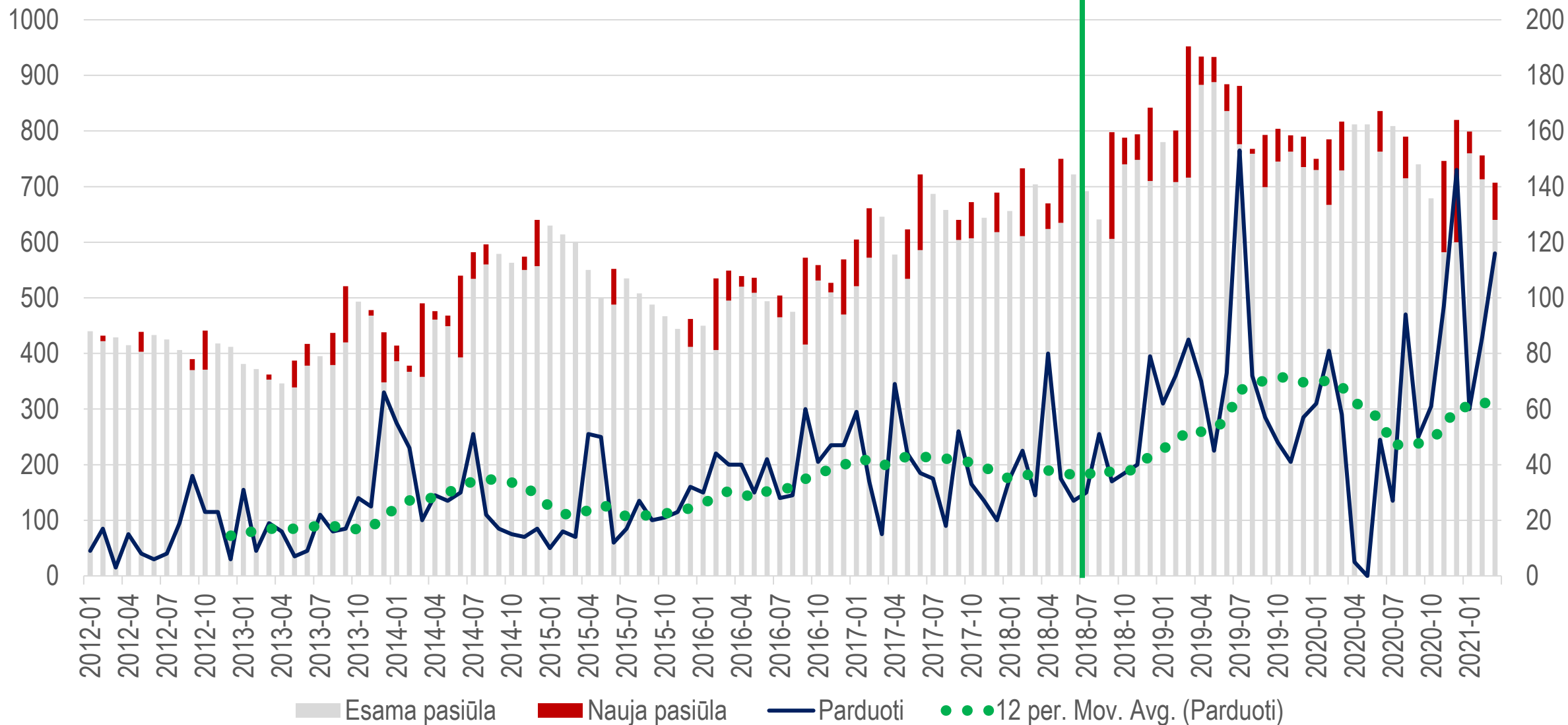
Vidiniai veiksniai (NT rinka):

- Energinės klasės reikalavimai
- Kompensacija už iš valstybės nuomojamą žemę
- Statybos darbų kainos
- Mažėjanti sklypų pasiūla
- Pigios rezervacijos

Išoriniai veiksniai:

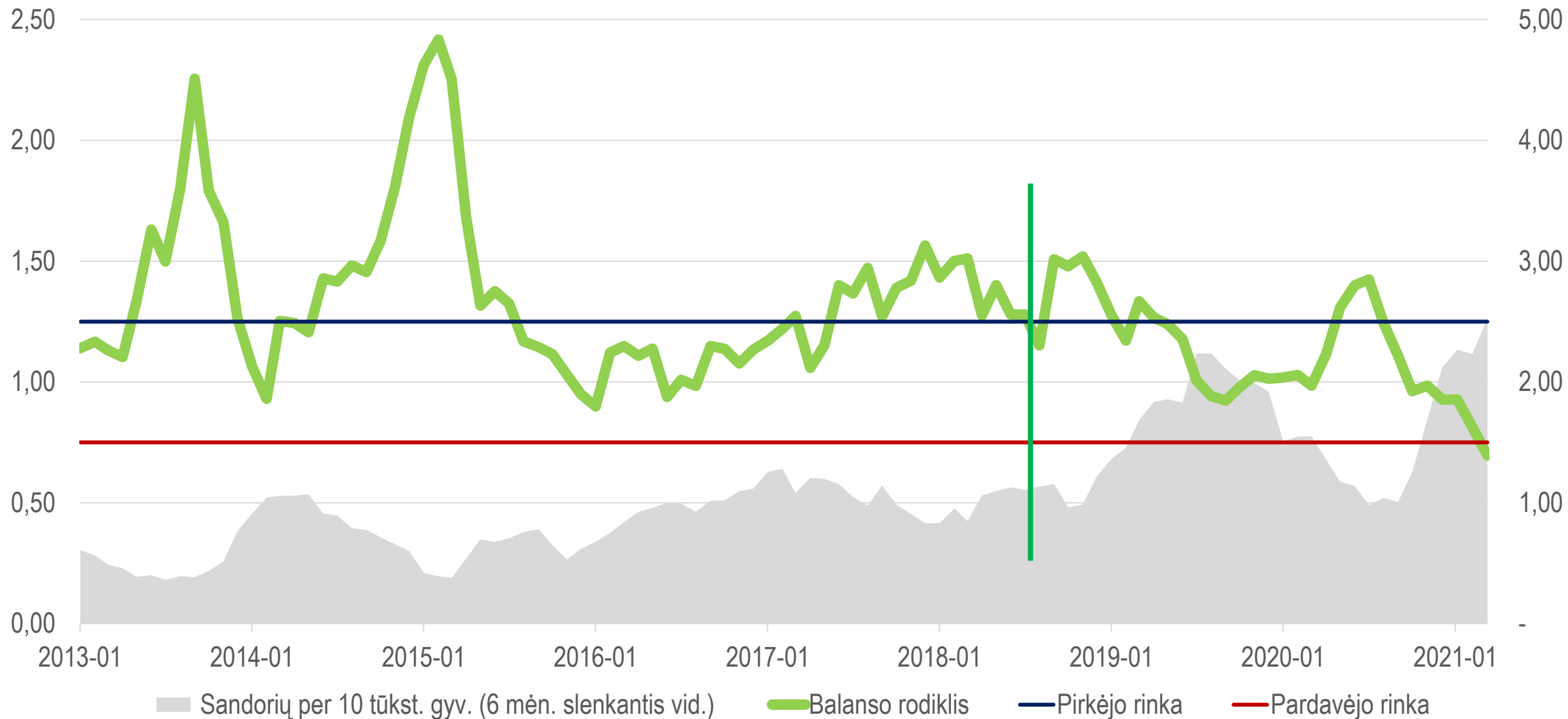
- Demografinė situacija
- Investavimo alternatyvų ir/arba prieinamumo trūkumas
- Įperkamumas (atlyginimų ir kainų santykis, palūkanų normos)
- Nuomonės formavimas

Pirminės rinkos dinamika (butai)

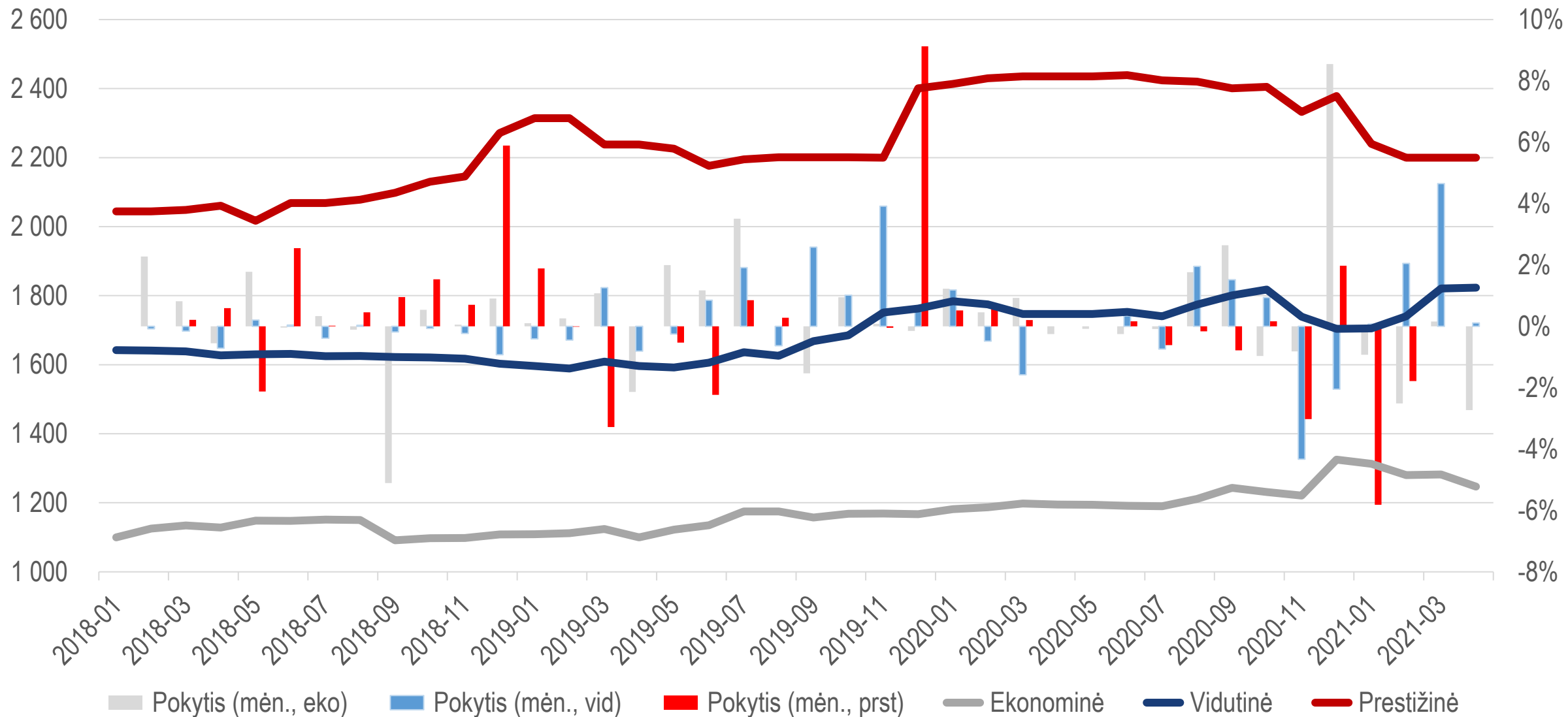


Balanso rodiklis (butai)

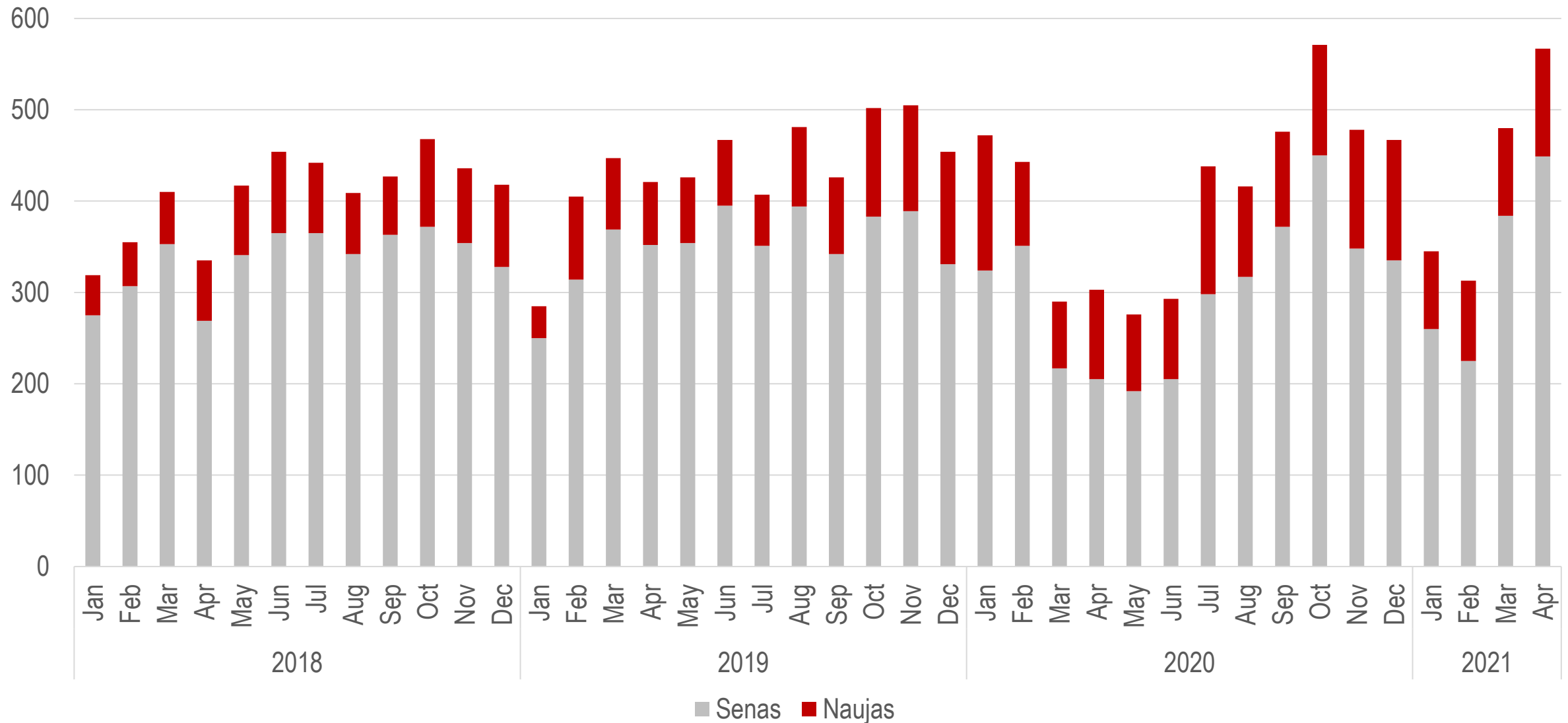
25 metai
in real



Kainų pokyčiai (butai)

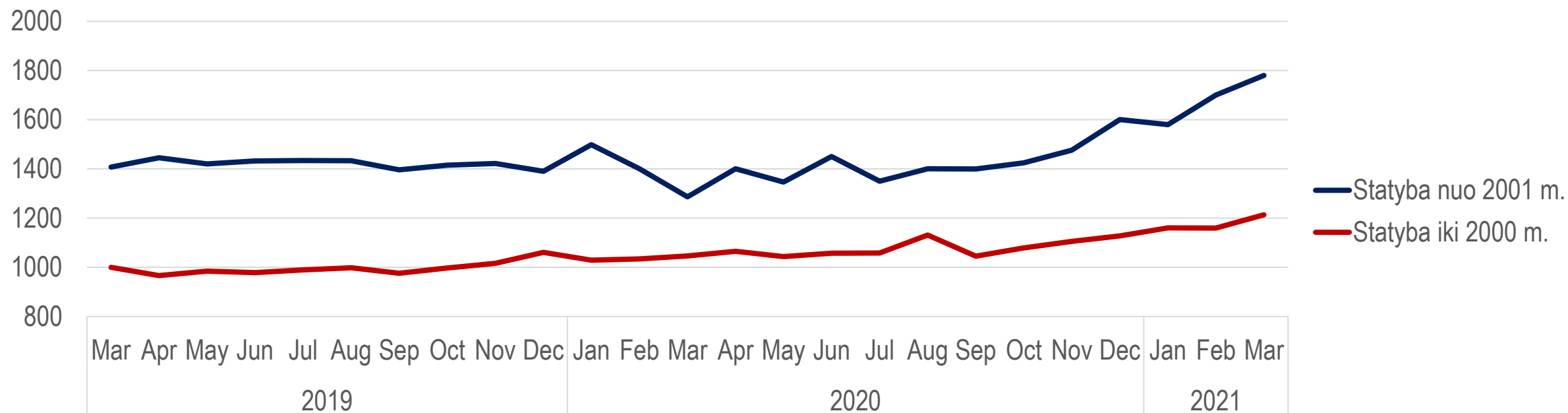


Gyvenamosios patalpos / butai (RC duomenys)



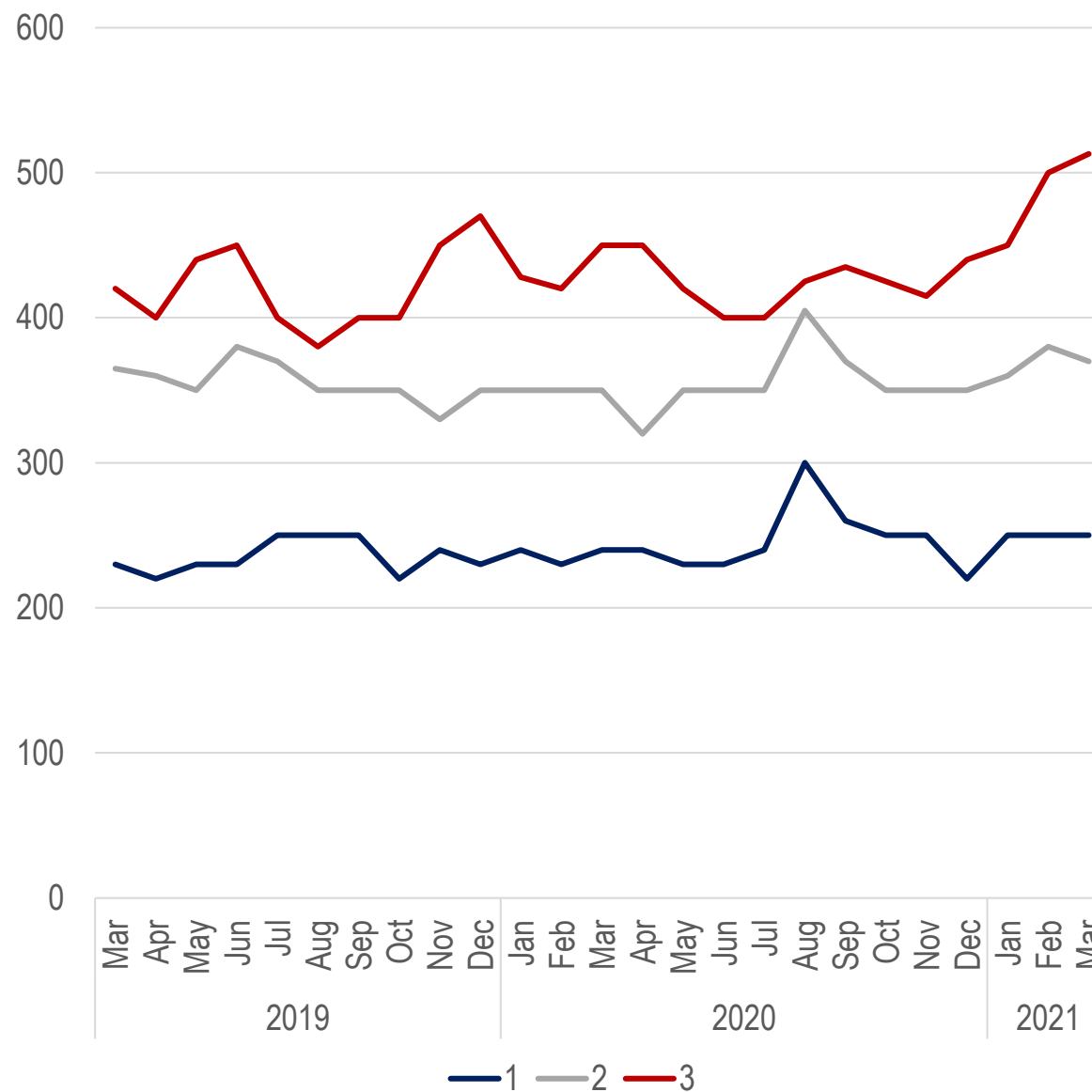
Antrinė pardavimų rinka

	2019				2020				2021	Pokyčiai		
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	vid. Ketv.	2019 - 2020	2020 - 2021
Centras	1 588	1 507	1 637	1 566	1 676	1 685	1 655	1 917	2 004	3%	6%	20%
Dainava	1 034	981	1 006	1 026	1 069	1 082	1 076	1 137	1 199	2%	3%	12%
Eiguliai	1 007	1 000	1 025	1 040	1 021	1 017	1 015	1 015	1 126	1%	1%	10%
Senamiestis	1 610	1 553	1 546	1 737	1 938	1 679	1 935	2 018	2 030	3%	20%	5%
Šilainiai	1 028	1 072	1 021	1 031	1 086	1 117	1 120	1 180	1 216	2%	6%	12%
Vilijampolė	977	899	948	973	966	1 010	1 033	1 022	1 128	2%	-1%	17%
Žaliakalnis	1 113	1 028	1 060	1 138	1 213	1 257	1 151	1 399	1 518	4%	9%	25%

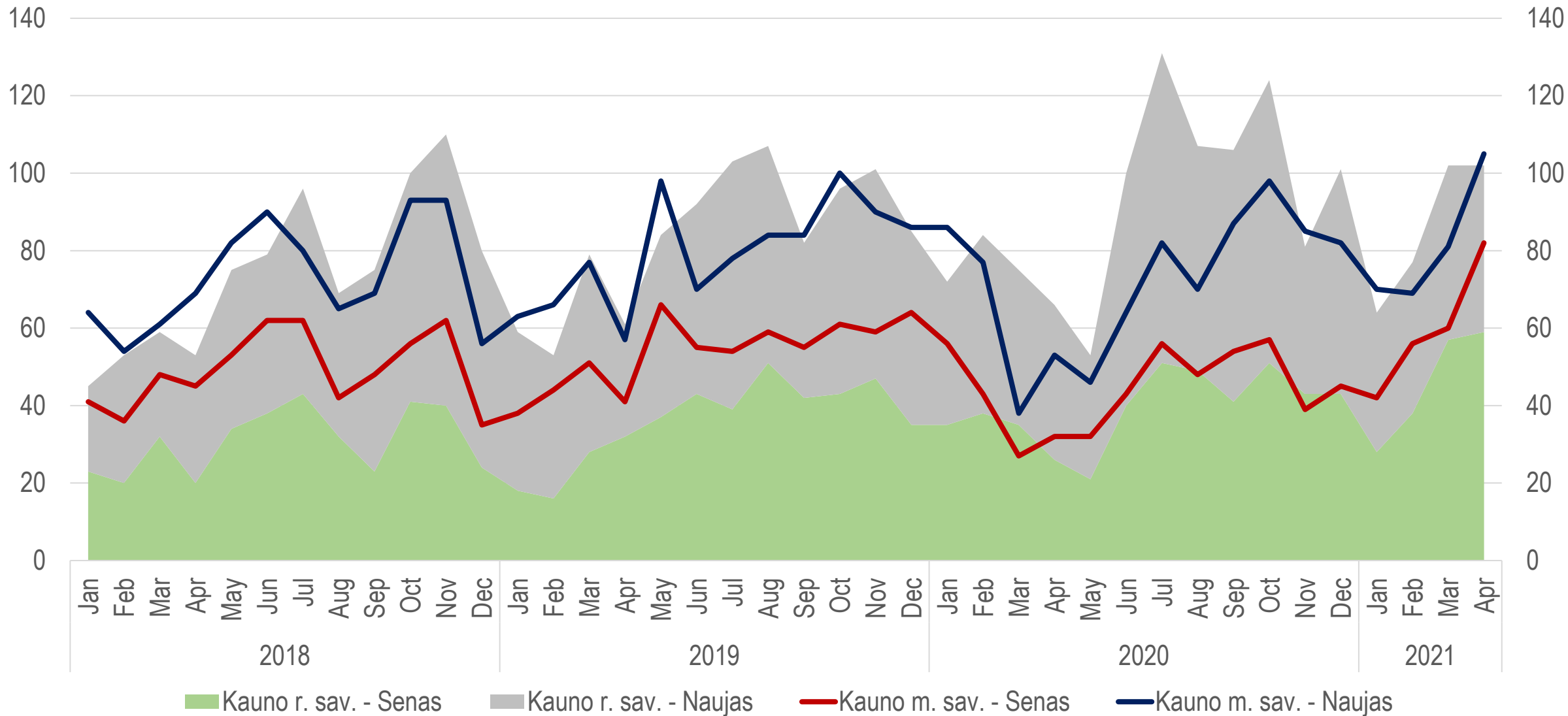


Butų nuoma

	2019				2020				2021
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1
Centras	415	420	420	430	400	380	430	400	430
1	269	300	300	240	250	270	350	300	330
2	420	443	430	400	400	380	450	420	450
3		528	500	650	500	480	450	550	600
Dainava	285	270	300	280	290	280	299	290	278
1		220	245	215	200	210	240	230	230
2	325	300	300	300	300	300	350	305	330
3		350	350	350	400	350	350	380	350
Eiguliai	300	280	300	300	300	300	300	290	310
1		210	230	250	200	220		250	195
2		300	300	300	320	305	300	300	320
3		330	370	343	360	340	378	300	350
Senamiestis	400	420	450	450	410	435	450	450	500
1		335	340	295	310	270	325	330	385
2	400	450	450	450	440	435	450	450	480
3		495	700	730		500		600	600
Šilainiai	300	300	320	300	300	330	330	300	320
1		220	250	200	220	200	230	180	190
2		300	305	320	300	330	325	300	330
3		400	360	350	420	420	390	350	420
Vilijampolė		300	300	280	345	300	350	300	340
1		200	230	230		225		260	260
2		330	350	280	325	300	350	315	340
3		350	360	350	450	490		410	450
Žaliakalnis	350	350	350	350	340	320	380	345	350
1	205	200	230	230	240	250	215	240	250
2	358	350	370	350	350	350	395	380	400
3	400	400	400	430	430	450	445	435	550



Gyvenamieji pastatai / namai (RC duomenys)



Namų kainos ir plotai

		2019				2020				2021		Pokytis	
		K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1		2019 - 2020	2020 - 2021
Kauno m.	Dalinė apdaila	Kainos, nuo (2-oji decilė)	77 000	81 500	87 994	89 980	85 000	82 380	86 200	90 760	96 000	10%	13%
		Kainų mediana	95 000	99 000	104 200	112 000	102 000	105 000	107 850	118 000	118 000	7%	16%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	113 000	123 800	129 594	130 000	124 600	132 000	132 000	147 000	146 600	10%	18%
		Ploto mediana	95	99	106	110	103	100	113	103	100	8%	-3%
	Statyba iki 2000 m.	Kainos, nuo (2-oji decilė)	74 940	65 000	56 000	59 000	69 900	70 400	45 000	67 580	84 400	-7%	21%
		Kainų mediana	125 000	114 900	110 000	119 000	151 000	144 500	145 000	149 999	175 000	21%	16%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	178 000	182 900	180 800	195 000	240 000	229 000	230 000	230 000	249 599	35%	4%
		Ploto mediana	205	167	157	171	177	201	201	206	230	-14%	30%
	Statyba nuo 2001 m.	Kainos, nuo (2-oji decilė)	127 500	90 000	95 800	119 500	118 500	116 200	116 000	125 000	125 000	-7%	5%
		Kainų mediana	185 000	166 500	175 000	169 000	184 999	175 000	195 000	195 000	210 000	0%	14%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	275 000	247 400	250 000	250 000	297 000	259 000	310 000	269 000	385 400	8%	30%
		Ploto mediana	199	180	188	190	193	162	195	195	199	-3%	3%
Kauno r.	Dalinė apdaila	Kainos, nuo (2-oji decilė)	71 500	69 900	68 000	72 500	75 200	70 500	77 500	82 000	90 000	5%	20%
		Kainų mediana	86 700	85 000	85 500	85 000	94 200	91 000	92 000	95 000	99 999	9%	6%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	101 400	104 000	110 000	117 800	119 600	114 000	118 000	126 000	127 540	18%	7%
		Ploto mediana	96	95	96	100	102	96	99	98	100	7%	-2%
	Statyba iki 2000 m.	Kainos, nuo (2-oji decilė)	27 900	20 980	32 500	34 880	34 320	27 360	47 940	39 800	44 200	23%	29%
		Kainų mediana	68 750	60 000	73 000	85 000	82 500	79 750	79 999	88 950	99 000	20%	20%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	135 000	119 000	124 000	141 800	132 600	139 500	152 000	154 600	168 599	-2%	27%
		Ploto mediana	145	125	154	170	170	151	180	192	187	18%	10%
	Statyba nuo 2001 m.	Kainos, nuo (2-oji decilė)	105 000	89 999	87 999	95 500	110 000	109 360	99 900	98 000	93 000	5%	-15%
		Kainų mediana	139 900	149 000	155 000	155 000	159 000	157 000	159 000	159 000	170 999	14%	8%
		Kainos, iki (8-oji decilė)	229 000	209 600	224 000	217 000	212 600	235 000	226 000	234 000	248 800	-7%	17%
		Ploto mediana	168	162	168	171	179	168	185	185	157	7%	-12%

Dėkui už dėmesį!