**Kaunas ir Vilnius: kodėl gyventojų skaičius skiriasi dvigubai, o būsto rinka – penkiskart?**

**Kaunas vs. Vilnius: kodėl sostinės būsto rinka gyvena kitokia ritmu?**

**Didieji miestai, dideli skirtumai: kokie veiksniai formuoja skirtingas būsto rinkas?**

*2025 m. vasario 25 d.*

**Vilnius ir Kaunas – du didieji Lietuvos miestai, paprastai lyginami tarpusavyje. Žvelgiant iš nekilnojamojo turto perspektyvos, juose pirminės būsto rinkos dinamika – labai nevienoda. Kūrybiškų NT projektų ir vietokūros kompanijos „Citus“ analitikų duomenimis, per pastaruosius 6 m. sudaromų sandorių dėl naujų būstų (butų ir kotedžų) įsigijimo skaičius skyrėsi 3–6 kartus.**

„Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė išnagrinėjo statistiką, galimas šio skirtumo priežastis, prognozes bei sprendimo kelius.

Didžiausias skirtumas buvo 2020 m.: Vilniuje tuomet realizuotas 5 161 būstas, Kaune – 831. Gausiausias sostinėje buvo 2021–ųjų balandis su 1 177 sandoriais; Kaune aukščiausias rezultatas fiksuotas 2022 m. kovą – 179 būstai, rodo kompanijos duomenys.

**Statistika nemeluoja: gyventojų skaičius skiriasi, bet pirkėjų galimybės – panašios**

Kauno gyventojų skaičius, pagal Valstybinių ligonių kasų, VLK duomenis, rodančius, kiek gyventojų yra užsiregistravę miesto gydymo įstaigose, yra beveik dvigubai mažesnis nei sostinėje. 2024 m. duomenimis, Kaune buvo 390 836 gyventojai, Vilniuje – 730 068.

Skiriasi ir gyventojų skaičiaus pokytis: per paskutinius 4 m. Vilniaus gyventojų skaičius išaugo 44 450 žmonių, Kauno – 23 226. Įdomus faktas tai, kad apie 10 proc. žmonių į Vilnių atvyksta būtent iš Kauno.

Dar skaičiuojama, kad sostinėje sukuriama apie pusę viso Lietuvos bendrojo vidaus produkto, nors vidutinis darbo užmokestis nuo Kauno skiriasi ne taip ir daug – apie 15 proc. Naujausia, 2024 m. lapkričio „Sodros“ pateikiama statistika rodo, kad vilniečiai per mėnesį vidutiniškai uždirbo 2 599 Eur, Kauno gyventojai – 2 254 Eur.

Tuo tarpu būstas Vilniuje yra gerokai brangesnis nei Kaune – net 28 proc. Vidutinės pasiūloje esančių butų kainos, atitinkamai, šių metų sausio gale sudarė 3 585 ir 2 803 Eur/kv. m.

Taigi, kauniečiai gali lengviau įpirkti būstą: jie už vieną vidutinį, „į rankas“ gaunamą atlyginimą gali nupirkti apie 0,49 kv. m, o Vilniuje – 0,44 kv. m. Perkant su paskola, būsto įperkamumas taip pat Kauno pusėje: čia vienas vidutiniškai uždirbantis žmogus, imdamas 85 proc. būsto vertės paskolą, praėjusių metų gale galėjo įsigyti apie 38 kv. m ploto būstą, Vilniuje – 36 kv. m. Tomis pačiomis sąlygomis būstą perkant dviese, jo plotas, sudarytų 72 kv. m Kaune ir 68 kv. m Vilniuje.

Tai kodėl būsto rinkų skirtumai – tokie dideli, o antrojo didžiausio miesto būsto rinkos dinamika mažiau atspindi ekonomikos ciklus ir nei 2021 m., nei pastaruoju metu nefiksuojamas augimas kaip Vilniuje?

**Verslo centrų ir būsto pasiūlos trūkumas**

Viena vertus, sako „Citus“ analizės skyriaus vadovė, demografinių ir ekonominių aplinkybių derinys ir jų bendras skirtumas, jos įsitikinimu, turi didesnę reikšmę, nei matosi lyginant atskiras statistines eilutes. Ir jų įtaka yra daug didesnė nei vien būsto įperkamumas.

„Vilnius yra suvokiamas kaip labai didelių galimybių miestas. Čia yra labai daug aukštą pridėtinę vertę kuriančių ir aukštą darbo užmokestį pasiūlyti galinčių darbo vietų, todėl didelė migracija į miestą skatina aukštą naujo būsto paklausą. Nors pastaraisiais metais Kaunas, neabejotinai, pritraukė daug stambių užsienio ir vietinių investicijų ir skambiais vardais neretai nustelbdavo sostinę, tai – ilgalaikis procesas, kuriam dar reikia laiko“, – kalba ekspertė.

Jos teigimu, skiriasi ir šių investicijų „materializacijos forma“. Kaune dažniau girdime apie naujas gamybos nei paslaugų įmones. Iš vienos pusės tai gali lemti darbo užmokesčio ribas, iš kitos – atidaroma mažiau modernių verslo centrų, kurie yra vienas iš miesto ekonominės galios indikatorių ir katalizatorių.

„Ne be reikalo Vilnių „Citus“ ekspertai dažniau lygina su Krokuva, Vroclavu ar Helsinkiu – verslo centrų ploto skaičiais bei augimu šie miestai yra panašesni į Lietuvos sostinę nei Ryga ar Talinas. Šis rodiklis atspindi miesto gyvybingumą ir konkurencingumą“, – sako E. Savostė.

Sveika biurų rinka yra tokia, patikslina ji, kurioje vakansija siekia apie 7 proc. Vilniuje šis skaičius dabar siekia 8–9 proc., o Kaune – tik 3–4 proc.

Tai rodo, kad Kaune trūksta modernių biurų erdvių plėstis ar įsikurti įmonėms. Todėl konkuruoti su Vilniumi miestui sunku, lėčiau auga aukštos kvalifikacijos darbo vietų bei stiprią perkamąją galią turinčių gyventojų skaičius. Pokytis šioje vietoje galėtų atverti galimybes investicinio būsto poreikio augimui, didintų motyvaciją būstų statyti daugiau.

„Dėl susiklosčiusios situacijos Kaune mažiau aktyviai veikia ir didieji Lietuvos plėtotojai, sukoncentravę savo pastangas sostinėje, antrajame didmiestyje kol kas matantys mažiau likvidumo ir daugiau rizikų: potencialiai, Vilnius pasižymi stabilesne paklausa, greitesniais pardavimais“, – pažymi „Citus“ atstovė.

Todėl Kaune susiformavo mažiau įvairi rinkos pasiūla, kuri – svarbiausia – yra santykinai nedidelė. Sausį kauniečiai galėjo rinktis iš 1 126 naujų būstų asortimento, o vilniečiai – iš 5 631.

Pernai Kaune buvo keturi mėnesiai, kada pasiūloje neatsirado nei vieno naujo būsto, o vidutiniškai per praėjusius 12 mėn. asortimentą papildydavo 0,8 naujo projekto arba etapo, arba apie 60 būstų: per visą laikotarpį – 711.

Vilniaus būstų pasiūla per tą patį laiką išaugo 4 593 būstais: beveik 2,5 naujo projekto ar etapo pirkėjams bendrai patiekdavo po beveik 383 butus ir kotedžus.

„Taigi, vadinamojo būstų „sandėlio“ dydis šiuo metu skiriasi net 5 kartus. Ir tai, neabejoju, yra vienas iš kertinių faktorių, neleidžiančių plėtotis ir augti rinkai.

Tiesa, ekspertė pažymi, kad tiek viename, tiek kitame mieste dalis pasiūlos yra nelikvidi – dalis būstų nėra parduoti jau 24 mėn. ir ilgiau. Ši dalis abiejose rinkose sudaro apie 20 proc., taigi, Kaune likvidi pasiūla siekia apie 900 būstų.

**Skirtinga miestų strategija ir panaši biurokratija – rizikos ir galimybės**

„Citus“ analizės skyriaus vadovė prognozuoja, kad dabartinė situacija, kuomet būsto rinka yra pasyvi, pasiūla – maža, o kainos vis tiek kyla sparčiau nei Vilniuje, gresia tuo, kad Kauno būsto rinkos stagnacija taps normalia jos būsena, o sisteminės bėdos ilguoju periodu neleis išnaudoti turimo potencialo, dėl žemesnio įperkamumo tęsis netvari plėtra į pakraščius, o tai lems paties miesto regioninį konkurencingumo mažėjimą.

Ji pažymi, kad Vilnius kryptingai įgyvendina vakarietišką strategiją: plėtrą stengiasi koncentruoti, neleisti miesto riboms išdrykti, o teritorijos formuojamos kaip daugiafunkciniai miesto centrai.

„Istoriškai, Kaunas daug ilgesnį laiką plėtėsi į priemiesčius, kur buvo statomi kotedžų kvartalai. Taigi, miesto ribos plėtėsi, bet teritorijos išliko monofunkcinės, rinką suformavo smulkūs plėtotojai, turintys mažesnes galimybes imtis didelių projektų. Todėl dabar net ir netoli centro kylantys nauji projektai neretai, mano nuomone, mažiau kūrybiški, jų architektūra, sprendiniai menkiau atliepia šiandieninius pirkėjų lūkesčius“, – kalba E. Savostė.

Siekiant pašalinti pagrindinius barjerus būsto rinkai, pirmiausia, būtina skatinti investicijas į modernių biurų kompleksų kūrimą. Erdvės Kaune tikrai yra, reikia aiškaus plano, kur ir ką statyti, aiškios investicijų pritraukimo strategijos ir paskatinimo plėtotojams. Tai, be abejo, nėra trumpalaikis projektas ar konkretus, per metus nudirbamas darbas.

„Dar viena ilgalaikio pokyčio sritis – miesto urbanistinė strategija. Integruotas požiūris nukreiptas miesto multifunkciškumo didinimui, leistų kurti įvairialypį miesto audinį, atitinkantį šiuolaikinių gyventojų poreikius. Miestiečių ir verslo įtraukimas į sprendimų priėmimą – per viešus forumus ar internetines platformas – leistų geriau suprasti rinkos poreikius ir kurti sprendimus, kurie atitiktų tiek ekonominius, tiek socialinius kriterijus“, – mano specialistė.

Kitas ypač svarbus faktorius yra biurokratija. Šioje srityje, pabrėžia E. Savostė, situacija panašiai nepalanki abiejuose didmiesčiuose – statybas leidžiančių dokumentų išdavimas yra labai apsunkintas, tačiau Kaune ši problema opesnė dėl kitokios rinkos žaidėjų tipologijos. Tačiau miestas turi įrankių biurokratijai sumažinti ir tą padarius reikšminga apimtimi, galima suformuoti konkurencinį pranašumą prieš sostinę.

Tarptautinių pavyzdžių, tokių kaip Berlyno, Milano ar Stokholmo, analizė rodo, kad lanksti ir inovatyvi miesto plėtros politika gali tapti pagrindiniu varikliu, leidžiančiu miestui išnaudoti savo potencialą.

„Miesto transformacija yra neatsiejama nuo gebėjimo kurti patrauklią ir integruotą aplinką, kurioje persipina verslo, gyvenamosios, laisvalaikio ir kultūrinės erdvės. Jei Kaunas imsis drąsių ir nuoseklių reformų – skatins investicijas į modernių biurų erdvių kūrimą, peržiūrės urbanistinę strategiją, sumažins biurokratiją ir įtrauks gyventojus bei verslo atstovus į sprendimų priėmimą – galės ne tik pritraukti naujų įmonių, bet ir sukurti dinamišką ekonominį ciklą, kuris ne tik skatins būsto paklausą, bet ir didins patrauklumą investuotojams bei potencialiems gyventojams“, – apibendrina „Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)