

# MARKET RESEARCH (CASE STUDY): RESIDENTIAL PROPERTY PRICE DEVELOPMENT IN KAUNAS CITY



Prepared by: **OBER**  **HAUS**

August 2025

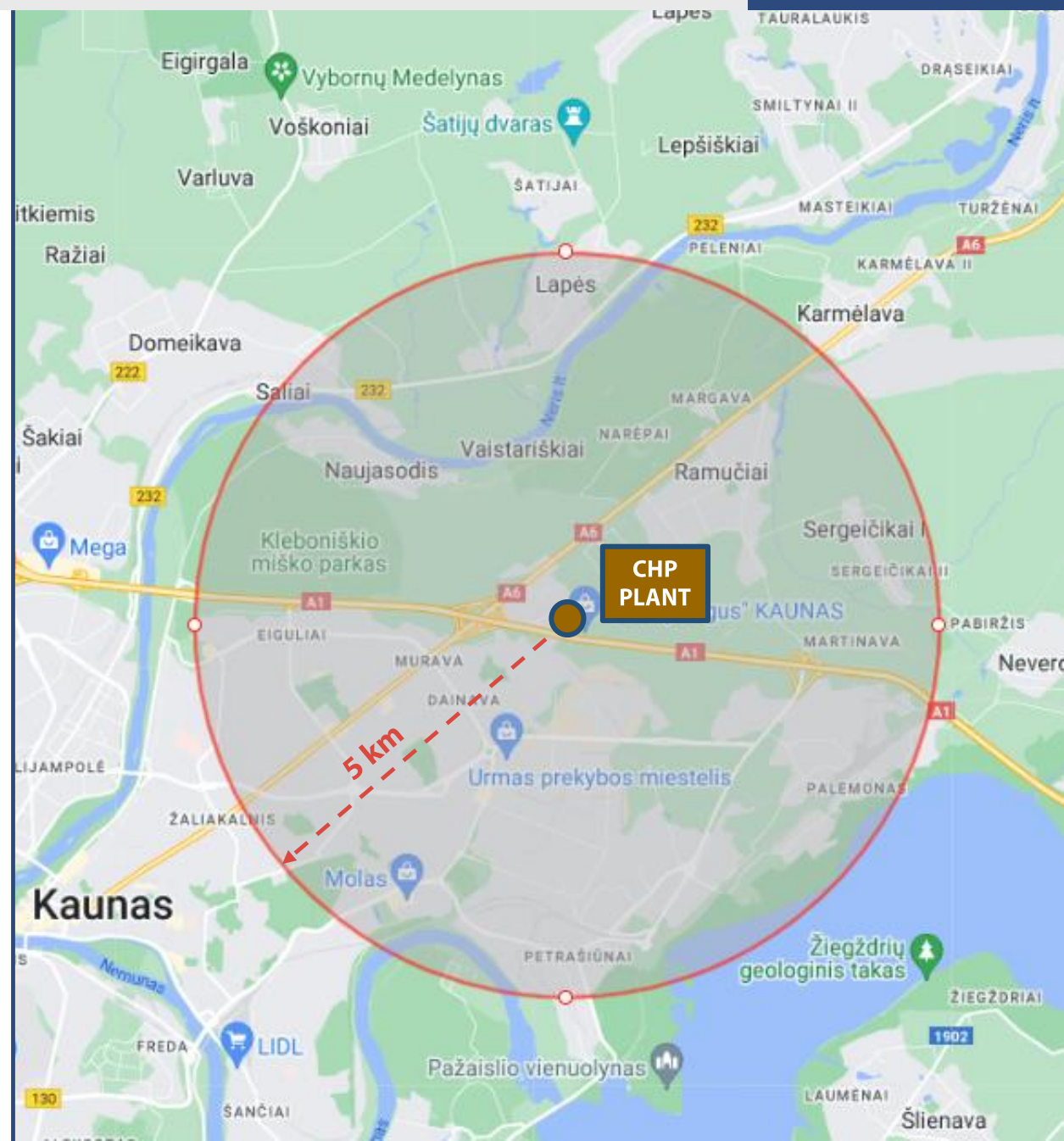
Requested by: **Gren**

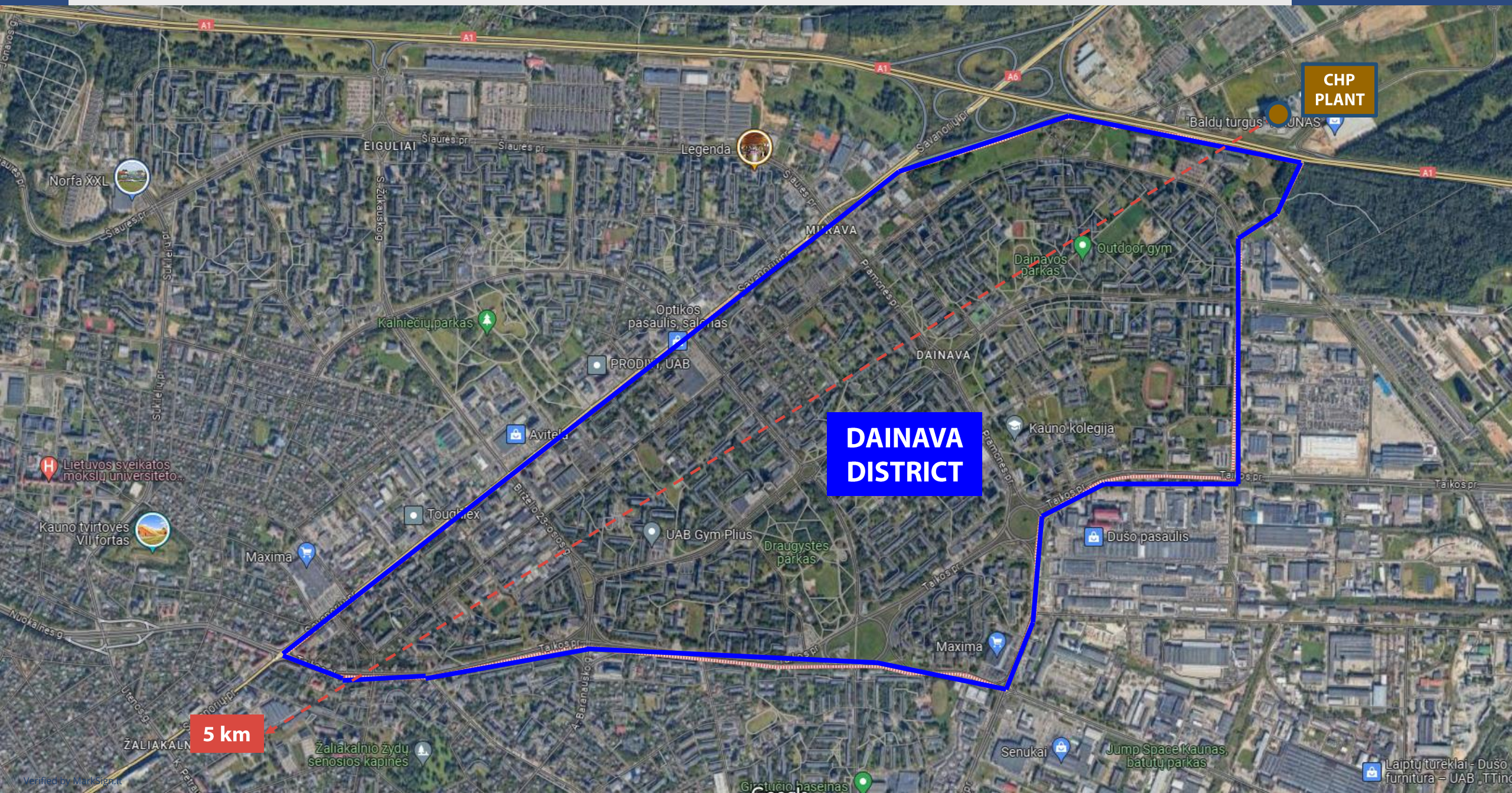
The objective of this research, conducted at the request of **Gren Latvija SIA** (company code: 40103854352), is to evaluate the impact of an industrial facility on the development of residential property prices in its immediate vicinity over time.

The **Kaunas Cogeneration Power (CHP) Plant** was chosen as the object of analysis to determine its impact on the development of residential property prices in **neighboring residential areas of Kaunas**, the second-largest city in Lithuania (*the map shows the location of the plant*).

When large industrial facilities are developed near residential areas, the biggest concerns come from the residents who live there. The major concerns are that the new facility will lower residents' quality of life and cause their property prices to decrease over time, due to noise, air, or visual pollution.

The statistical analysis of the residential property market should help **determine the impact** of the Kaunas Cogeneration Power Plant on residential property prices in neighboring areas.



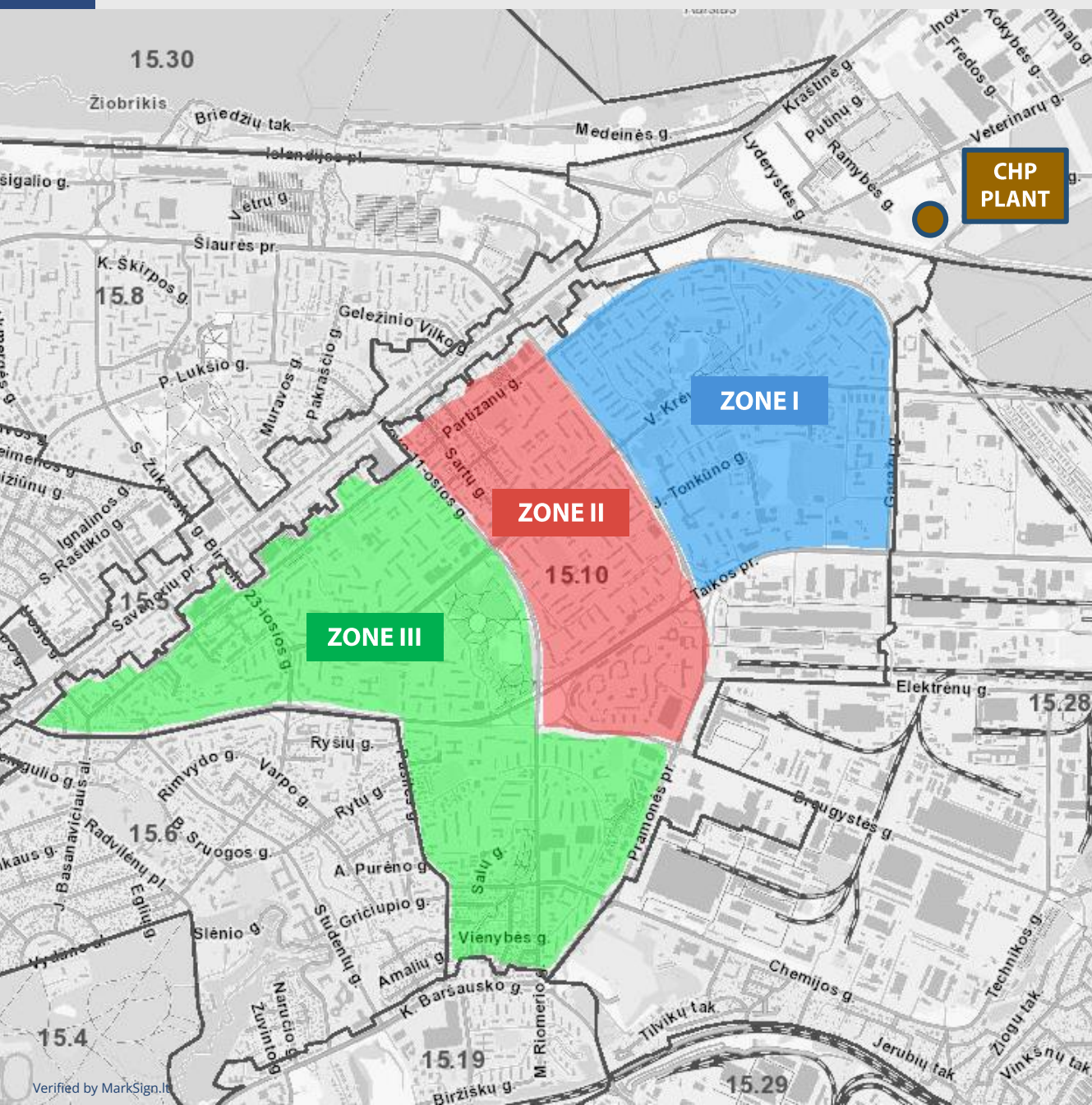


For the evaluation of residential property selling price development, the Dainava micro-district was chosen (*as shown in Slide 3*). The main reasons for selecting this neighborhood are: 1) *It is the closest high-density residential neighborhood to the Kaunas Cogeneration Power (CHP) Plant*; 2) *There is a sufficient dataset for statistical price analysis*; 3) *The residential properties are sufficiently homogeneous (similar characteristics) for accurate price change calculations.*

To obtain the most accurate possible results for selling price trends over time in the Dainava district (cadastral value zone 15.10), registered purchase transactions involving residential properties with similar characteristics were included. This is to prevent the influence of quality factors (structural changes in the market) on the results. The following transaction dataset was used:

- *Apartments in multi-storey buildings with construction date from 1965 to 1995;*
- *Analysis covers transactions in 2018–2021, covering Kaunas CHP Plant construction start (Dec 2017), first waste-to-energy output (Feb 2020), and first full operational year (2021).*

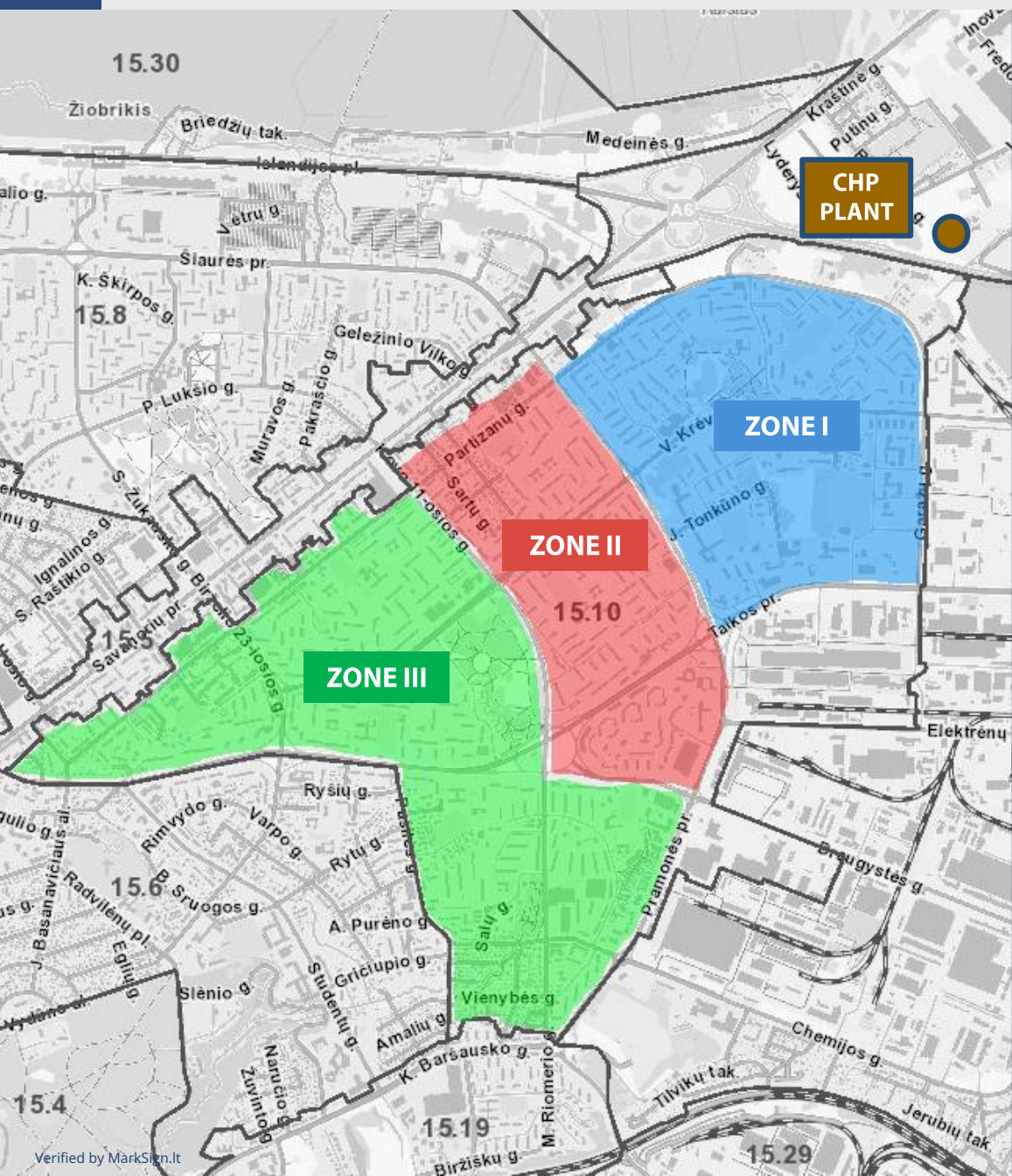
**DAINAVA MICRO-DISTRICT**



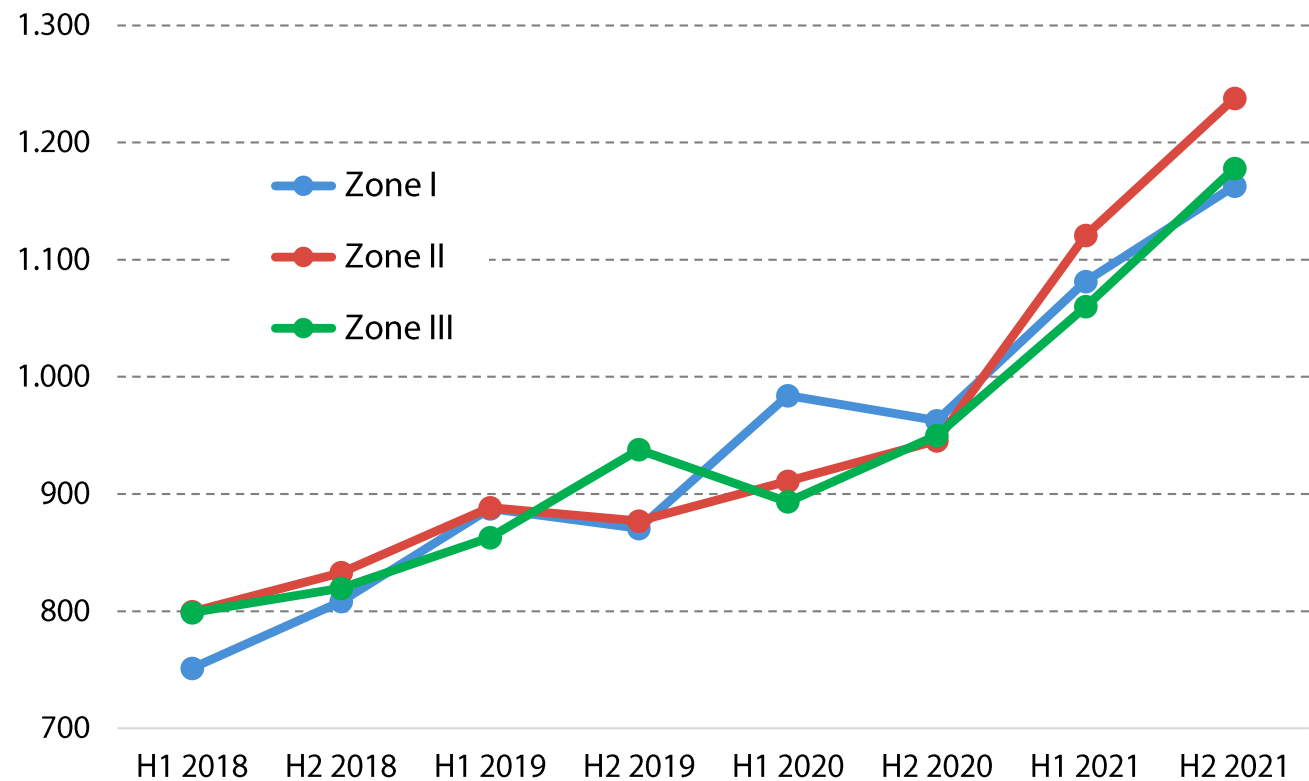
The zone of analysis (Dainava district) was divided into three zones based on their distance from the Kaunas CHP Plant: **Zone I – 450–1,900 metres, Zone II – 1,800–2,700 metres, and Zone III – 2,500–4,500 metres.** Comparing apartment price trends across these zones may help reveal potential impacts on prices in areas closest to the plant.

Residents living closest to industrial facilities are typically the most concerned about their establishment near their homes. Therefore, if a sufficiently different change in apartment prices is recorded in these three zones during the analyzed period, it could indicate that the newly built Kaunas CHP Plant may have negatively influenced selling prices in certain zones, especially those closest to it (e.g., Zone I or Zone II).

The dataset for selling price calculations comprised approximately **3,400 transactions** in total.



APARTMENT MEDIAN SALE PRICE  
(EUR/sqm)



Source: SE Center of Registers, Ober-Haus calculations



| Year             | Zone I (%) | Zone II (%) | Zone III (%) |
|------------------|------------|-------------|--------------|
| 2019             | 12%        | 8%          | 11%          |
| 2020             | 11%        | 4%          | 3%           |
| 2021             | 14%        | 28%         | 21%          |
| 2018 > 2021 (3Y) | 42%        | 44%         | 37%          |

Source: SE Center of Registers, Ober-Haus calculations

The received results, which are shown on **Slide 6** and **Slide 7**, show the development of selling prices of apartments in each zone. Despite some fluctuations in selling prices year by year, the overall long-term price increase (3 years) is very similar in all zones and as follows (Slide 7): **Zone I (+42%), Zone II (+44%) and Zone III (+38%)**. It should be noted that this price increase was related to the overall situation in the residential property market, where conditions for price growth were very favorable not only in Kaunas but also in the rest of the country. For example, according to Ober-Haus data, over the same period (2018–2021), prices of apartments in older multi-storey buildings in typical micro-districts of Kaunas city (Aleksotas, Eiguliai, Šilainiai, Dainava, Viliampolė, Petrašiūnai, Šančiai, Gričiupis, Panemunė) increased by an average of 38%.

The recorded selling price changes were very similar in all zones and increased at the same pace as in other similar micro-districts of Kaunas, which **allows us to conclude** that the established **Kaunas Cogeneration Power (CHP) Plant has not had an impact on residential property (apartment) prices**, neither in the Dainava district nor in the areas closest to the plant (for example, Zone I) during the observed period.

## Company properties

UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas  
Geležinio Vilko st. 18a, Vilnius 08104, Lithuania  
Company code – 111645042  
VAT code – LT116450411  
Tel.: +370 5 2109 700

## Responsible person

### Raimondas Reginis

Research Manager for the Baltics  
raimondas.reginis@ober-haus.lt



Ober-Haus provides all real estate services in Lithuania and the Baltic region. The company opened its first office in Tallinn in 1994. Today, Ober-Haus has 19 representative offices in the major cities of Lithuania, Latvia and Estonia and over 220 employees. Since 2007, Ober-Haus has been part of Realia Group, a leader in the Finnish real estate market. In 2021, Ober-Haus merged with Kiinteistömaailma, Finland's largest brokerage and real estate consulting company.

25 years of experience, expert knowledge, and strict compliance with professional standards allow us to provide top quality real estate services:

- intermediation in purchase, sale and rental of commercial and residential real estate;
- valuation of real estate and movable property;
- business valuation;
- complex services for real estate development projects, marketing and sale;
- property management;
- market research and analysis.



### EUROMONEY AWARDS:

2022  
Geriausia nekilnojamojo turto  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia turto vertinimo  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia NT tyrimų ir analitikos  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia tarpininkavimo  
bendrovė Lietuvoje



Kvalifikuotas elektroninis parašas  
RAIMONDAS REGINIS  
2025-08-14 13:47:05 EEST  
Paskirtis: Parašas

# TIRGUS IZPĒTE (SITUĀCIJAS ANALĪZE): MĀJOKĻU CENU ATTĪSTĪBA KAUNĀ



Sagatavoja

**OBER**



**HAUS**

2025. gada augustā

Pieprasītājs:

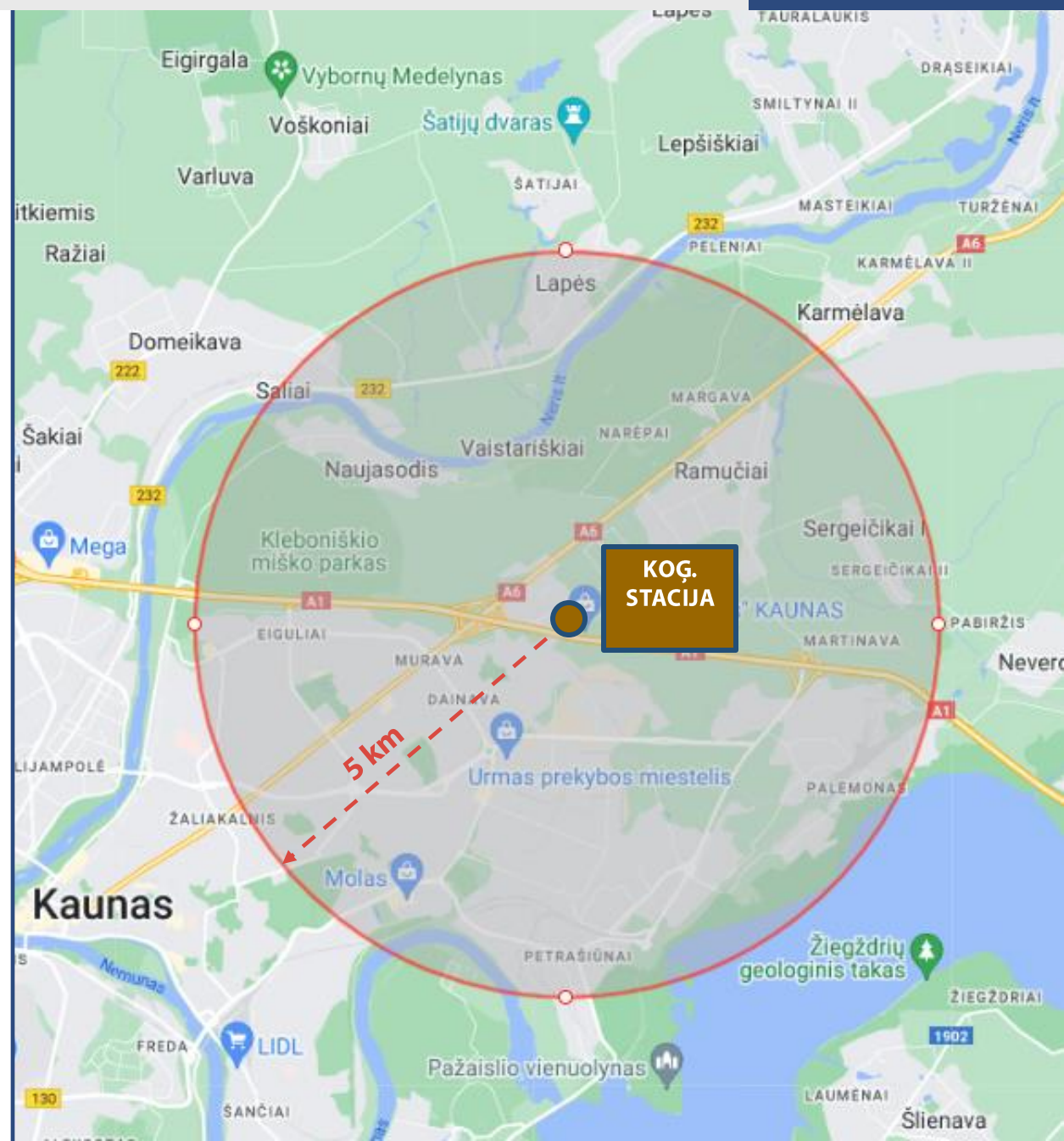
**Gren**

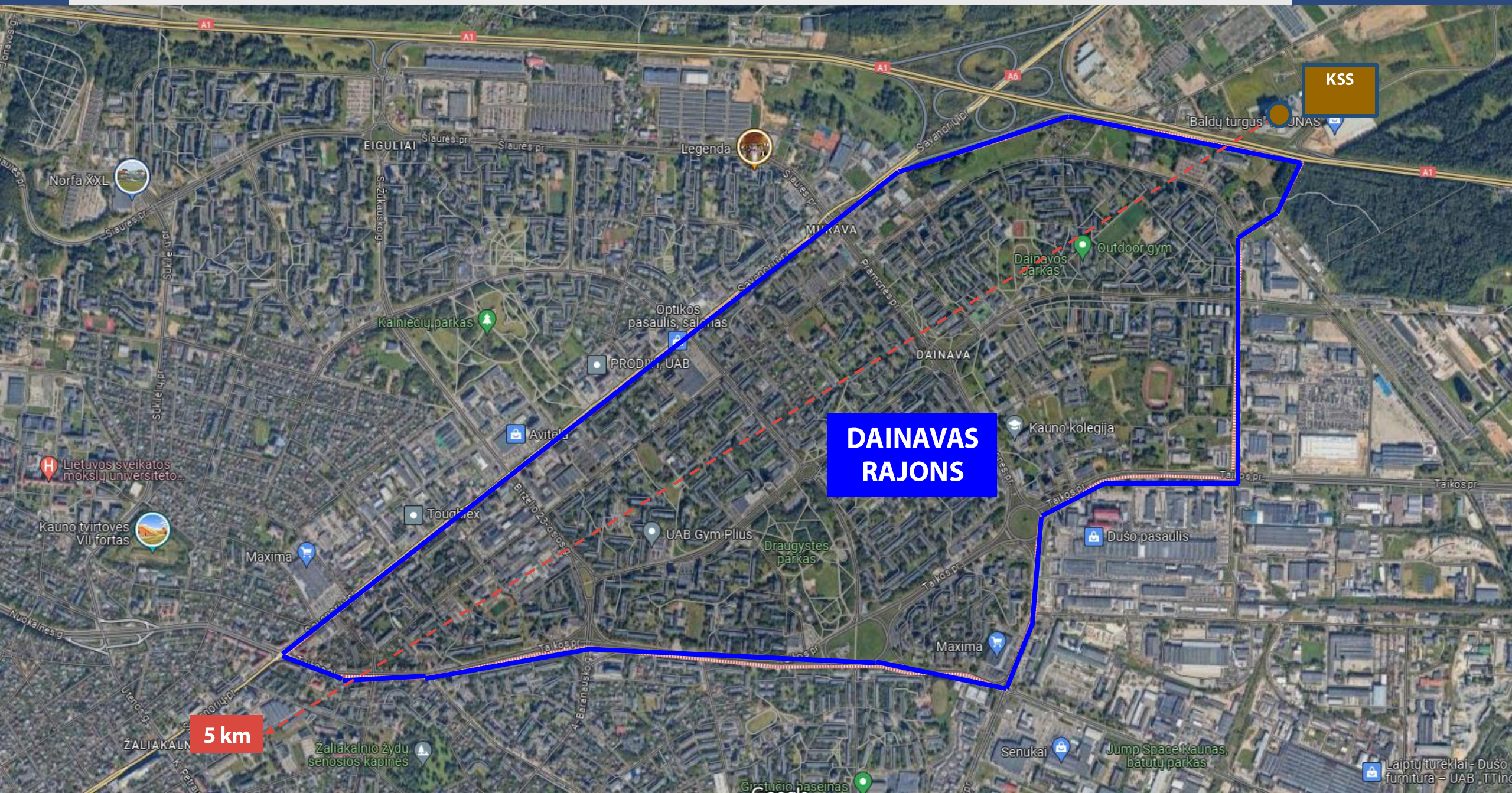
Šī pētījuma, kas tika veikts pēc **Gren Latvija SIA** (uzņēmuma reģ. numurs: 40103854352) pieprasījuma, mērķis ir novērtēt rūpniecības objektu ietekmi uz to tiešā tuvumā esošo mājokļu cenu attīstību laika gaitā.

Par analīzes objektu tika izvēlēta **Kauņas koģenerācijas stacija**, lai noteiktu tās ietekmi uz mājokļu cenu attīstību Lietuvas otrās lielākās pilsētas **Kauņas tuvējos dzīvojamos rajonos** (*kartē ir redzama spēkstacijas atrašanās vieta*).

Kad dzīvojamo rajonu tuvumā tiek attīstīti lieli rūpniecības objekti, vislielākās bažas pauž tur dzīvojošie cilvēki. Viņi lielākoties raizējas par to, ka jaunais objekts nelabvēlīgi ietekmēs iedzīvotāju dzīves kvalitāti un paredzamais troksnis, gaisa un vizuālais piesārņojums izraisīs viņu īpašumu cenu samazināšanos.

Mājokļu tirgus statistiskā analīze varētu palīdzēt **noteikt** Kauņas koģenerācijas stacijas **ietekmi** uz mājokļu cenām tuvējos rajonos.

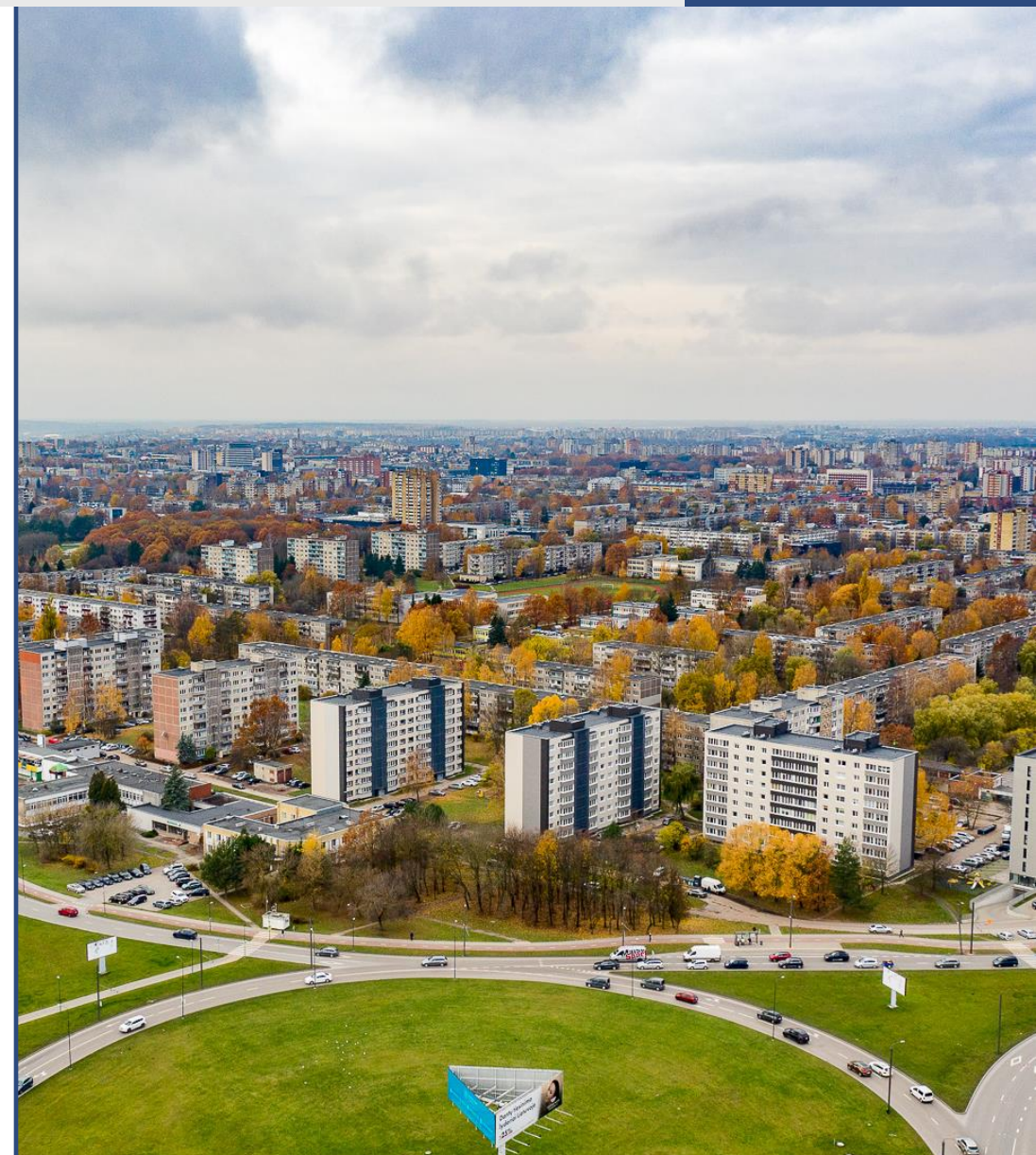




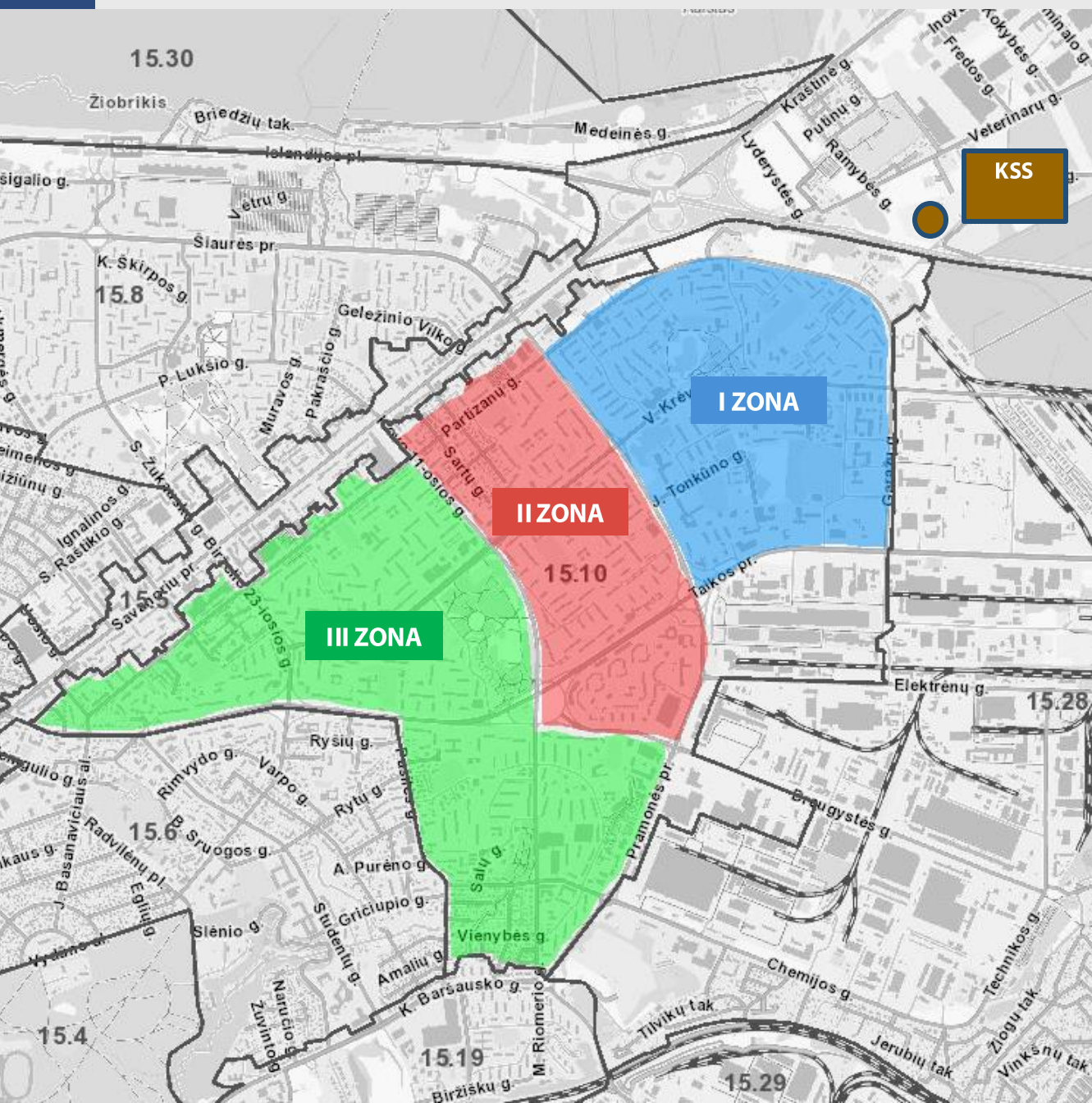
Mājokļu pārdošanas cenu attīstības novērtēšanai tika izraudzīts Dainavas mikrorajons (*redzams 3. slaidā*). Galvenie iemesli šīs apkaimes izvēlei: 1) *tā ir Kauņas koģenerācijas stacijai tuvākā blīvi apdzīvotā apkaime*; 2) *tai ir statistiskai cenu analīzei pietiekama datu kopa*; 3) *mājokļi ir pietiekami viendabīgi (ar līdzīgiem parametriem) cenu izmaiņu precīzai aprēķināšanai*.

Lai iegūtu pēc iespējas precīzākus rezultātus pārdošanas cenu tendencēm laika gaitā Dainavas rajonā (kadastrālās vērtības zona 15.10), tika iekļauti darījumi ar līdzīgu parametru mājokļiem, tādējādi novēršot kvalitātes faktoru (tirgus struktūras izmaiņu) ietekmi uz rezultātiem. Izmantotā darījumu datu kopa:

- *dzīvokļi daudzstāvu ēkās, kas būvētas 1965.–1995. gada periodā*;
- *analīze aptver 2018.–2021. gada darījumus, iekļaujot Kauņas koģenerācijas stacijas būvniecības sākumu (2017. gada decembrī), pirmo atkritumu pārvēršanu enerģijā (2020. gada februārī) un pirmo pilno darbības gadu (2021. gadā)*.



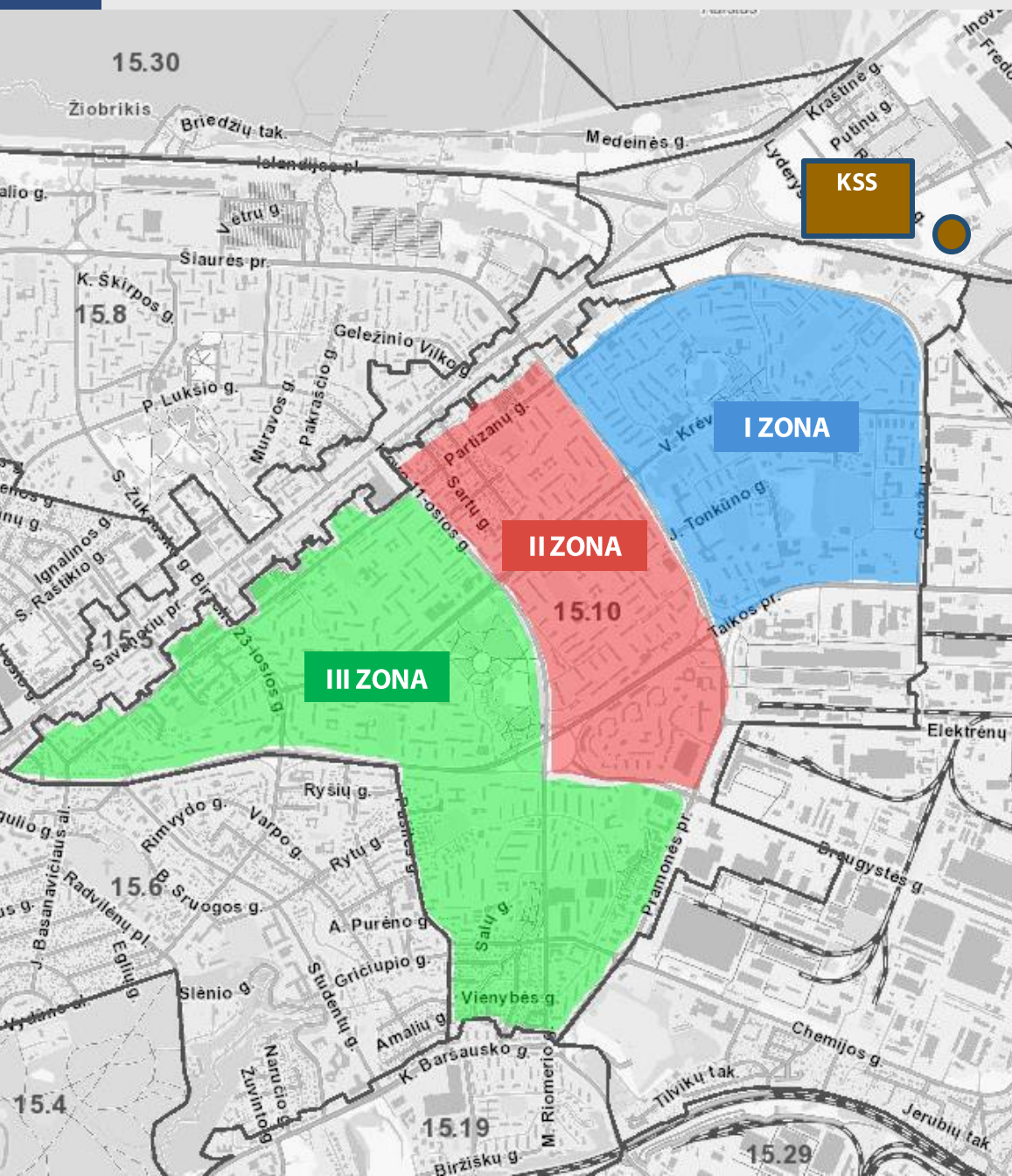
DAINAVAS MIKORAJONS



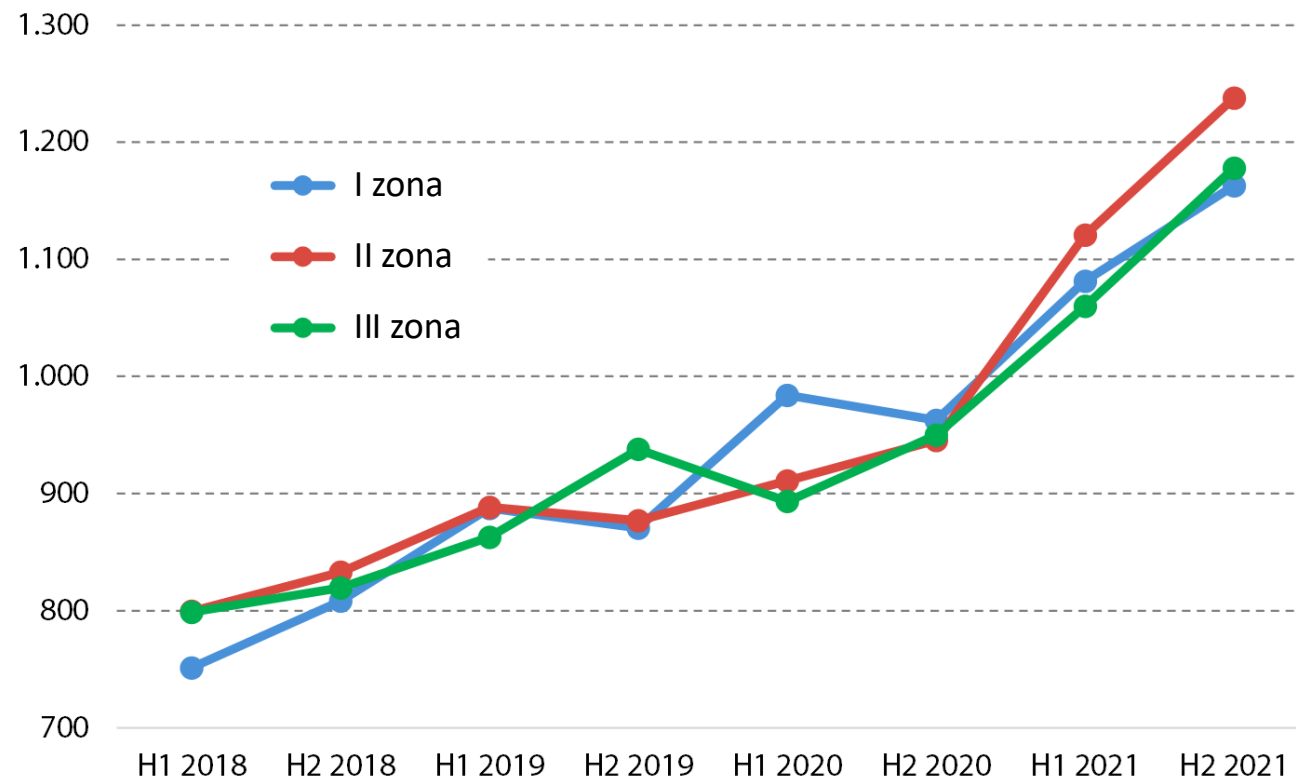
Analizējamā zona (Dainavas rajons) tika iedalīta trīs zonās pēc to attāluma līdz Kauņas koģenerācijas stacijai: **I zona 450–1900 metru, II zona 1800–2700 metru un III zona 2500–4500 metru.** Dzīvokļu cenu tendenču salīdzināšana šajās zonās var palīdzēt atklāt iespējamo ietekmi uz cenām stacijai tuvākajās teritorijās.

Parasti par rūpniecības objektu būvniecību savu māju apkaimē visvairāk raizējas iedzīvotāji, kas dzīvo vistuvāk. Tātad, ja šajās trīs zonās analizējamajā periodā tiktu reģistrētas pietiekami atšķirīgas dzīvokļu cenu izmaiņas, tas varētu liecināt, ka nesen uzceltā Kauņas koģenerācijas stacija, iespējams, ir negatīvi ietekmējusi pārdošanas cenas noteiktās zonās, jo īpaši zonās, kas atrodas tai vistuvāk (proti, I un II zonā).

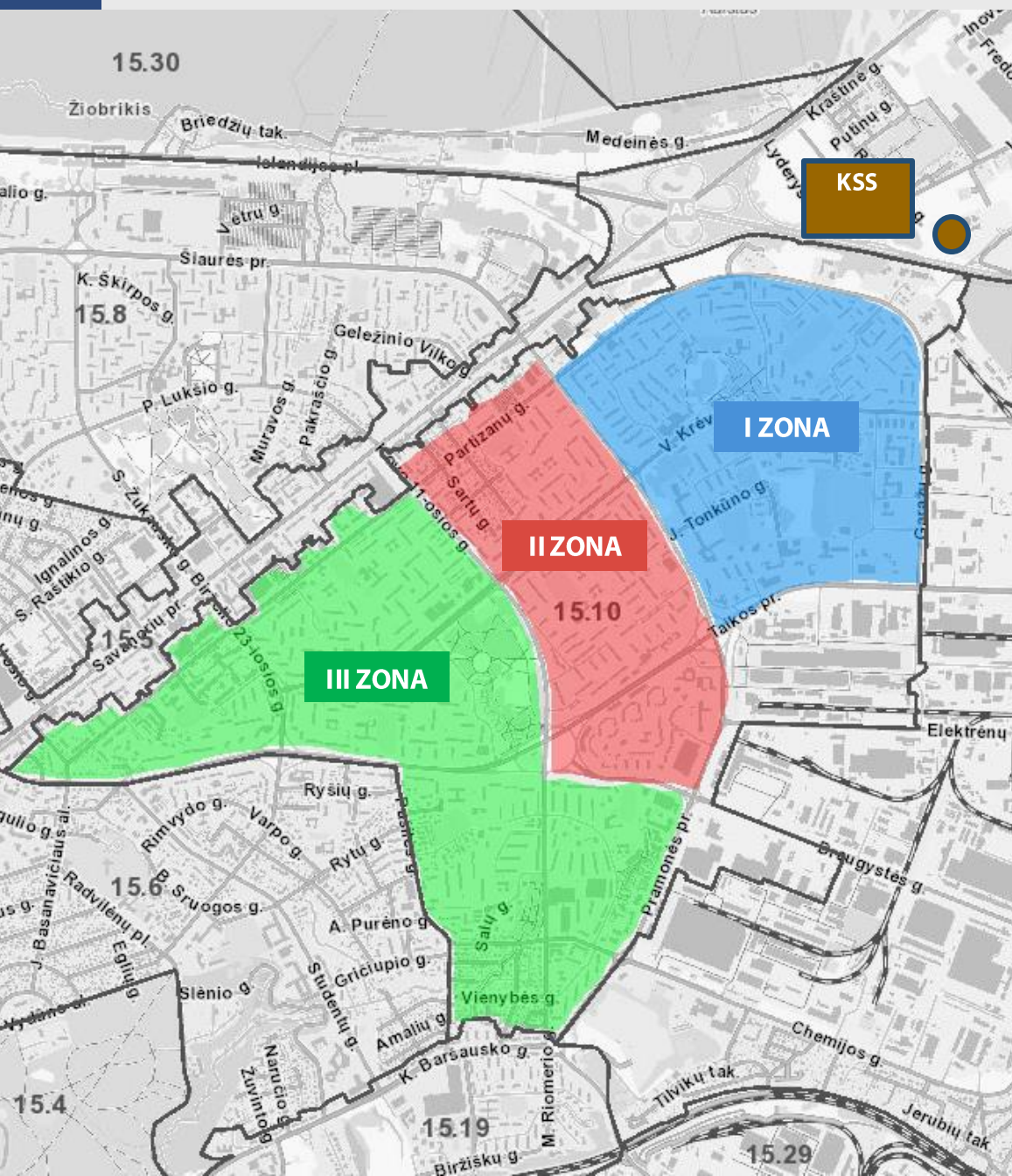
Kopumā pārdošanas cenu aprēķinu datu kopa aptvēra apmēram **3400 darījumus.**



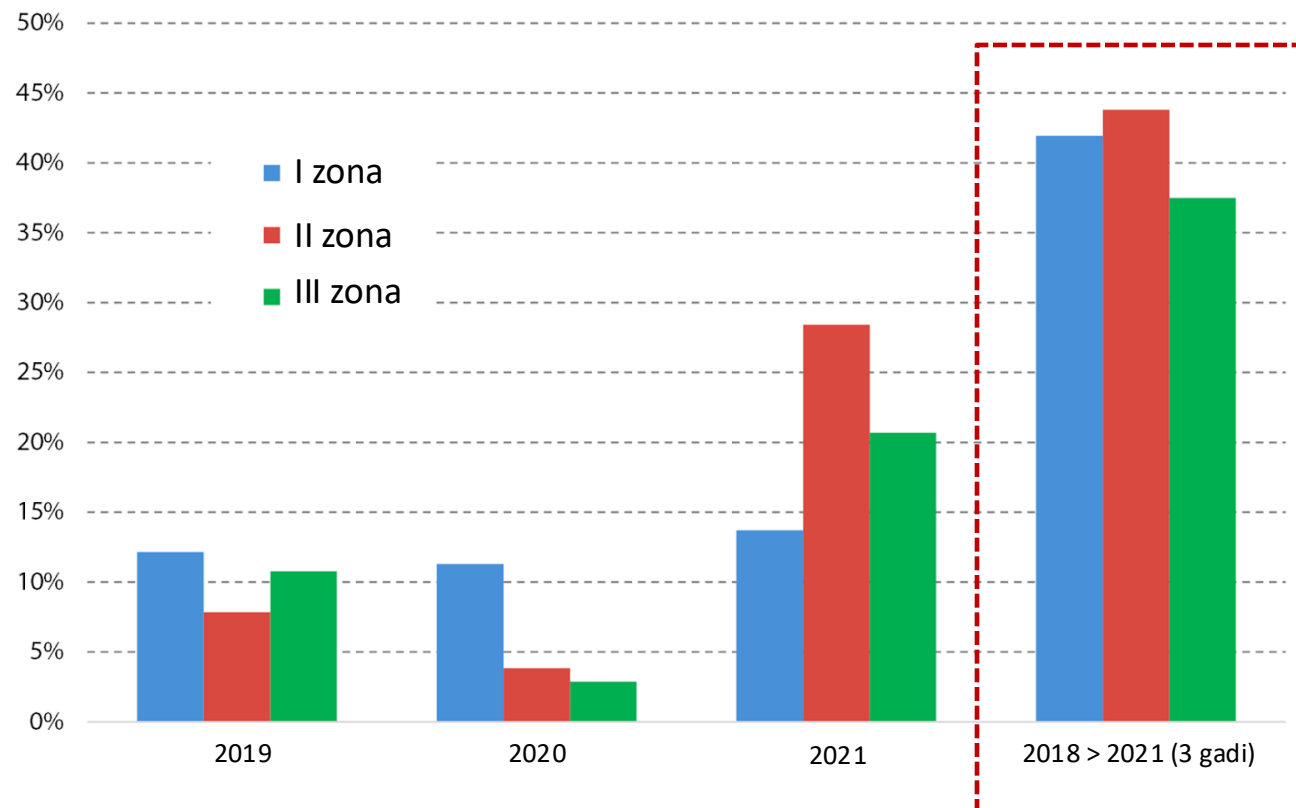
## DZĪVOKĻU PĀRDOŠANAS VIDĒJĀ CENA (EUR/m<sup>2</sup>)



Avots: SE reģistru centrs, Ober-Haus aprēķini



## DZĪVOKĻU PĀRDOŠANAS CENU IZMAIŅAS



Avots: SE reģistru centrs, Ober-Haus aprēķini

**6. un 7. slaidā** ir redzami iegūtie rezultāti, kas atspoguļo dzīvokļu pārdošanas cenu attīstību katrā zonā. Neraugoties uz dažām ikgadējām pārdošanas cenu svārstībām, vispārējais ilgtermiņa cenu pieaugums (3 gadu laikā) ir ļoti līdzīgs visās zonās (7. slaidis): **I zonā (+42 %), II zonā (+44 %) un III zonā (+38 %)**. Jāatzīmē, ka šis cenu pieaugums bija saistīts ar vispārējo situāciju mājokļu tirgū, kur cenu pieauguma apstākļi bija ļoti labvēlīgi ne tikai Kauņā, bet arī valstī kopumā. Piemēram, saskaņā ar Ober-Haus datiem tajā pašā periodā (2018.–2021. gadā) dzīvokļu cenas Kauņas tipisko mikrorajonu (Aleksotas, Eiguliai, Šilainiai, Dainava, Vilijampolė, Petrašiūnai, Šančiai, Gričiupis, Panemunė) vecākās daudzstāvu ēkās vidēji pieauga par 38 %.

Reģistrētās pārdošanas cenu izmaiņas bija ļoti līdzīgas visās zonās un tādā pašā tempā pieauga citos līdzīgos Kauņas mikrorajonos, tāpēc **varam secināt**, ka uzbūvētā **Kauņas koģenerācijas stacija nav ietekmējusi mājokļu (dzīvokļu) cenas** novērojumu periodā ne Dainavas rajonā, ne spēkstacijai tuvākajās teritorijās (piemēram, I zonā).

## Uzņēmuma rekvizīti

UAB "OBER-HAUS" nekilnojamas turtas  
Geležinio Vilko g. 18a, Vilnius 08104, Lietuva  
Uzņēmuma reģ. numurs: 111645042  
PVN maksātāja numurs: LT1116450411  
Tālr.: +370 5 2109 700

## Atbildīgā persona

### Raimondas Reginis

Izpētes vadītājs Baltijas valstīs  
raimondas.reginis@ober-haus.lt



Ober-Haus sniedz visus nekustamo īpašumu pakalpojumus Lietuvā un Baltijas reģionā. Uzņēmuma pirmais birojs tika atvērts Tallinā 1994. gadā. Pašlaik Ober-Haus ir 19 pārstāvniecības biroji Lietuvas, Latvijas un Igaunijas lielajās pilsētās un vairāk nekā 220 darbinieku. Kopš 2007. gada Ober-Haus ir daļa no Realia Group, kas ir Somijas nekustamo īpašumu tirgus līderis. 2021. gadā Ober-Haus apvienojās ar Kiinteistömaailma — Somijas lielāko brokeru un nekustamo īpašumu konsultāciju uzņēmumu.

Pateicoties savai 25 gadu pieredzei, ekspertu zināšanām un stingrai profesionālo standartu ievērošanai, mēs varam sniegt nekustamo īpašumu pakalpojumus augstākajā kvalitātes līmenī:

- starpniecības pakalpojumus komerciālo un dzīvojamo nekustamo īpašumu iegādei, pārdošanai un īrei;
- nekustamo un kustamo īpašumu novērtēšanu;
- uzņēmējdarbības novērtēšanu;
- kompleksus pakalpojumus nekustamo īpašumu attīstības projektiem, mārketingam un pārdošanai;
- īpašumu pārvaldību;
- tirgus izpēti un analīzi.

### EUROMONEY BALVAS:

2022  
Geriausia nekilnojamojo turto  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia turto vertinimo  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia NT tyrimų ir analitikos  
bendrovė Lietuvoje



2022  
Geriausia tarpininkavimo  
bendrovė Lietuvoje

