

**LNTAA**

LIETUVOS NEKILNOJAMOJO TURTO  
AGENTŪRŲ ASOCIACIJA

2018-11-14

# LIETUVOS NT RINKOS APŽVALGA

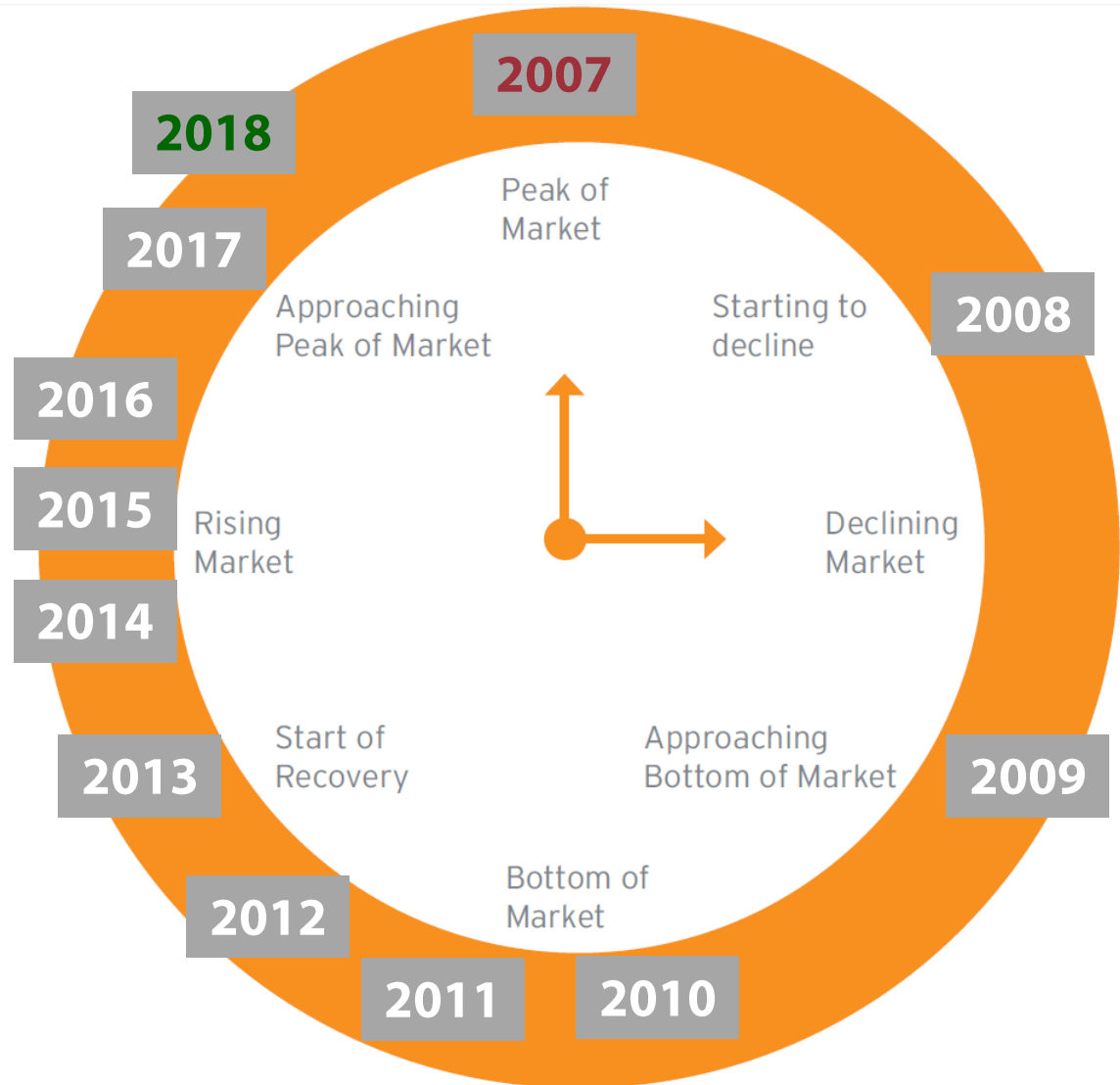
(KURLINK MES EINAME...?)

**OBER**  **HAUS**  
20 METŲ LIETUVOJE

## KUR DABAR ESAME?

### VILNIUS

- Per pastarąją krizę Vilniaus NT rinka savo dugną pasiekė per 2 metus
- Jau 8 metai kaip rinka kyla į viršų
- Nuo dugno butų kainos šiuo metu jau atsispyrusios **30,0 proc.**



## KUR DABAR ESAME?

### KAUNAS

- Kauno būsto rinka savo dugną pasiekė tik 2013-ųjų metų pabaigoje
- Kylančia rinka ji gali vadintis tik pastaruosius kelis metus. Butų kainos yra **15,0 proc.** aukštesnės nei dugno metu.



## KUR DABAR ESAME?

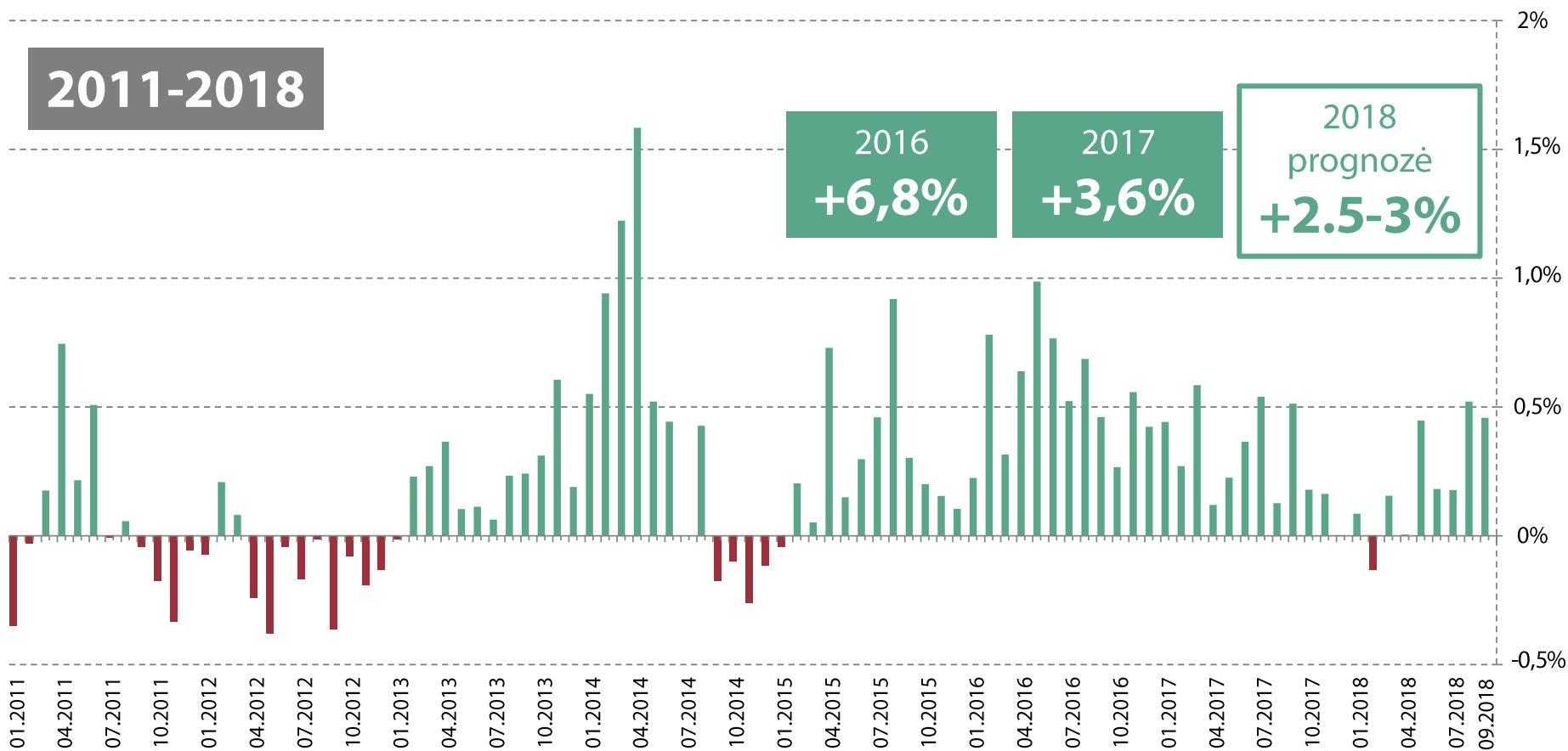
### KLAIPĖDA

- Klaipėdos būsto rinka savo dugną pasiekė irgi tik 2013-ųjų metų pabaigoje
- Pastaruosius kelis metus jaučiasi rinkos atsigavimas, tačiau jis šiek tiek vangesnis nei Kaune, o juo labiau Vilniuje. Kainos nuo dugno pakilo **11,9 proc.**



# BUTŲ KAINŲ POKYČIAI

## MĖNESINIAI VILNIAUS BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



Duomenys: „Ober-Haus“

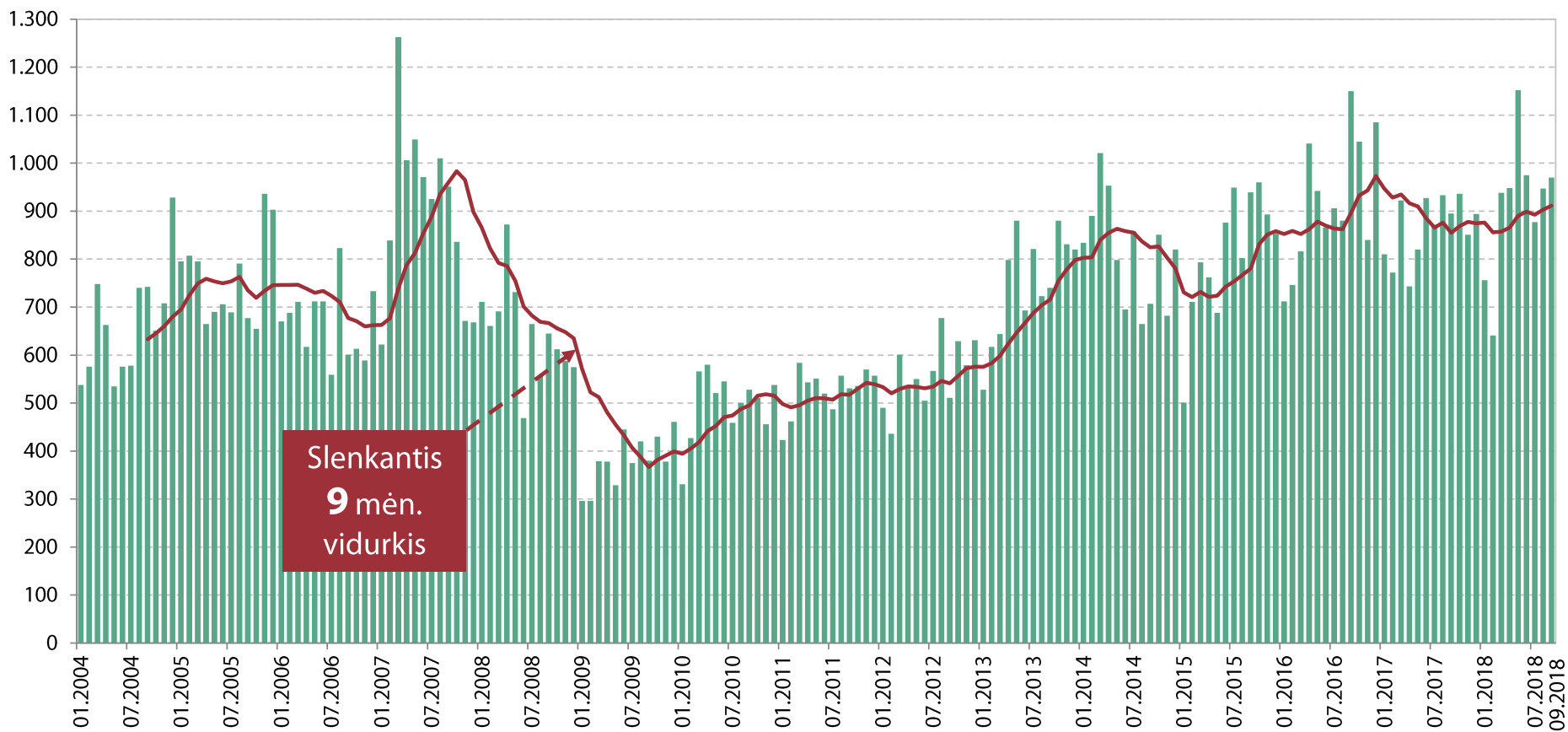
# BUTŲ PAKLAUSA



Nepaisant žemesnio butų sektoriaus aktyvumo 2018 metų pradžioje, bendri šių metų (9 mėn.) aktyvumo rodikliai – **rekordinėse aukštumose** nuo pat 2007 m.



## BUTŲ SANDORIŲ SKAIČIUS VILNIUJE



Duomenys: VĮ Registrų centras

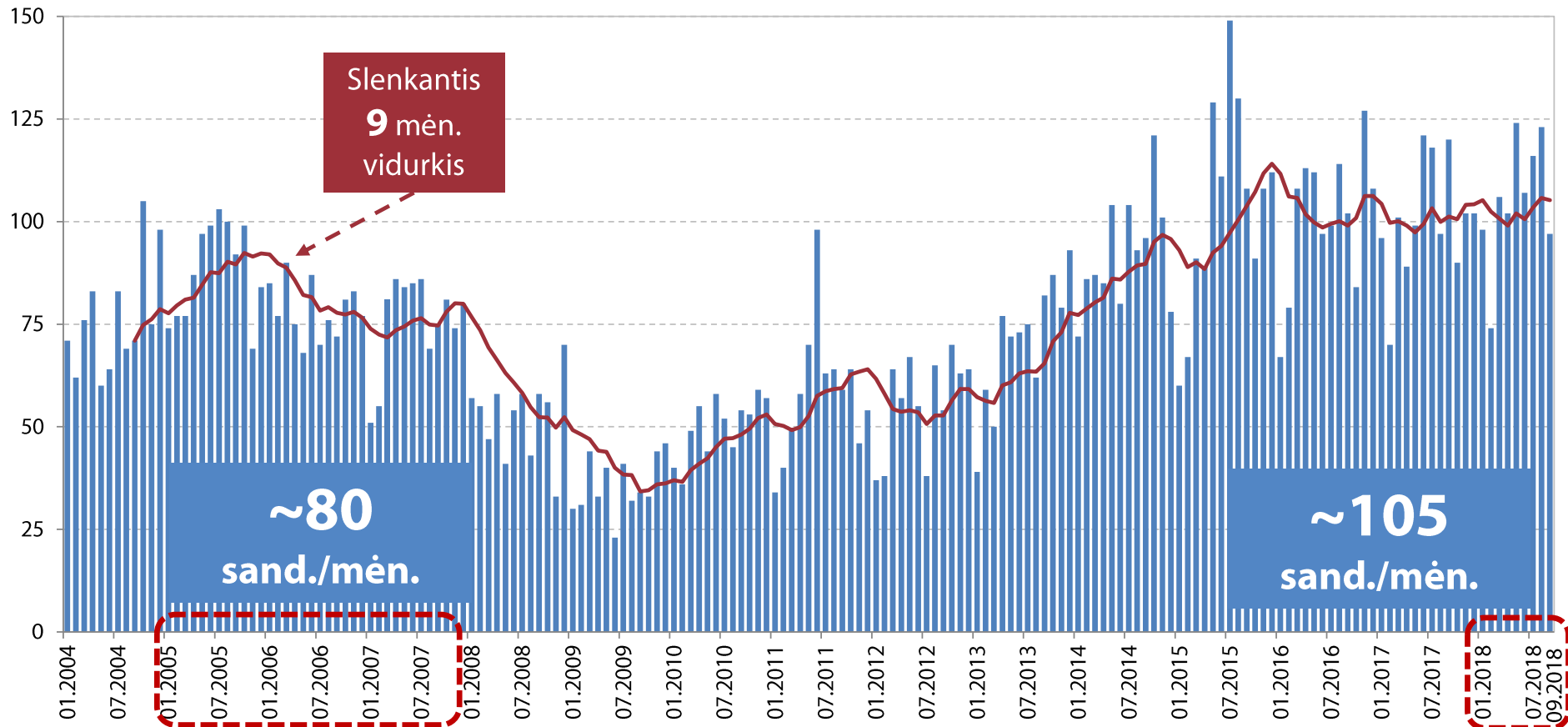
# NAMŲ PAKLAUSA



Aktyvumas namų segmente **2018** metais pasiekė dar neregėtas aukštumas.



## NAMŲ SANDORIŲ SKAIČIUS VILNIAUS MIESTE IR RAJONE

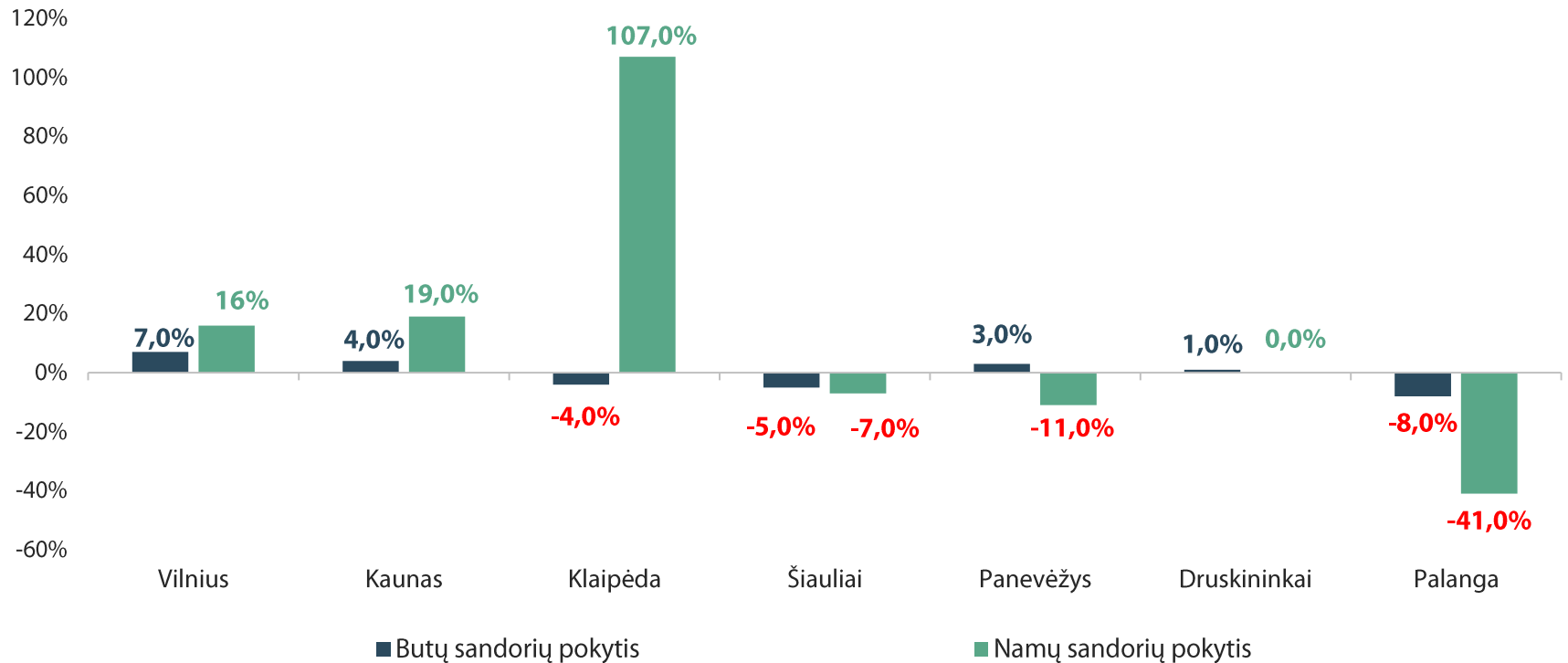


Duomenys: VĮ Registrų centras

# BŪSTO PAKLAUSA

 2018 metai sėkmingesni didesniems miestams

PIRKIMO SANDORIŲ SKAIČIAUS POKYTIS (2018.01-2018.10 PALYGINTI SU 2017.01-2017.10)



Šaltinis: VĮ Registrų centras

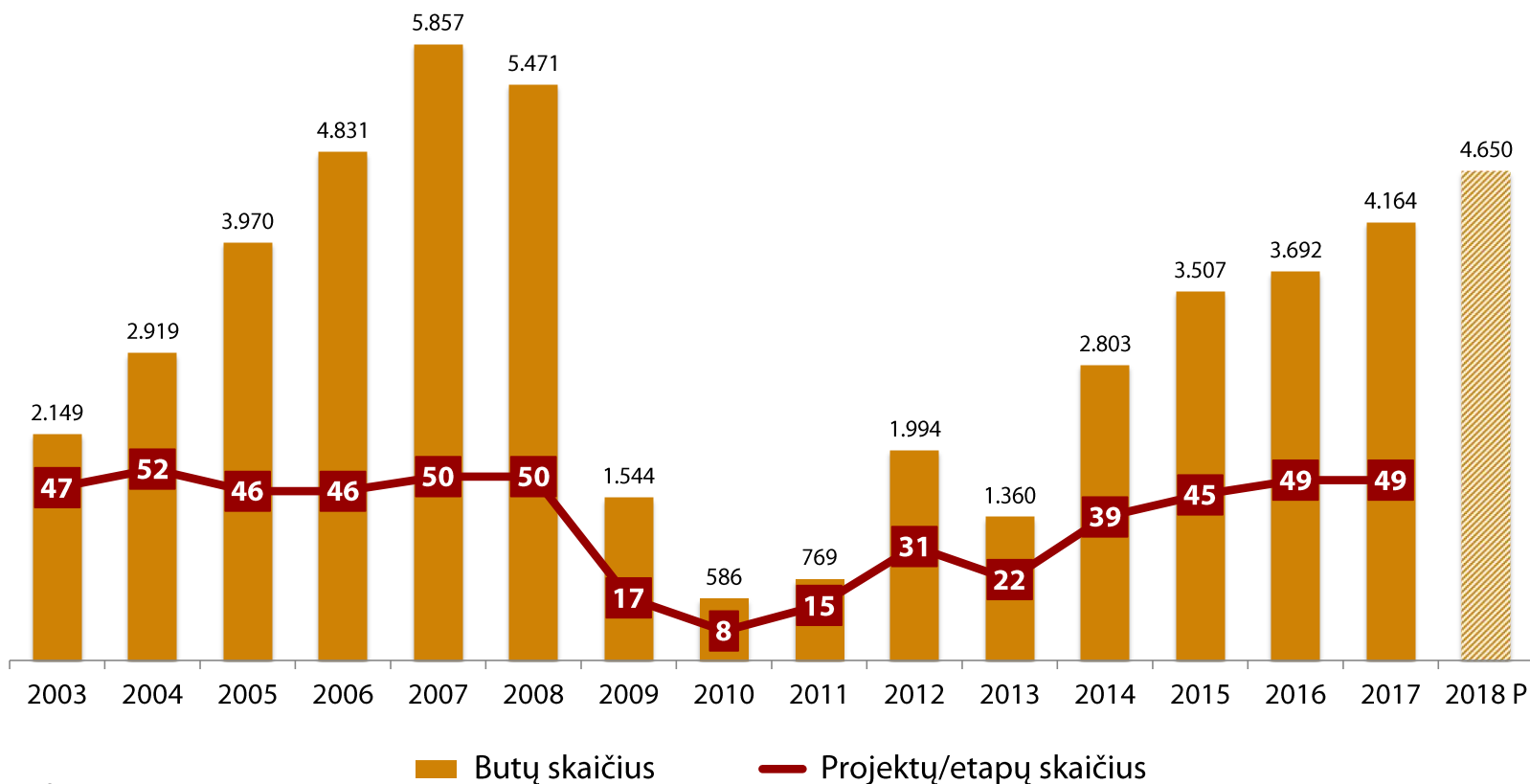


# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



2018 metais Vilniuje turėtų būti pastatyta apie **4.600-4.700 butų** arba **11-12% daugiau** nei 2017 metais.

## PASTATYTŲ BUTŲ IR PROJEKTŲ SKAIČIUS VILNIUJE (pardavimui skirtuose daugiabučiuose namuose)



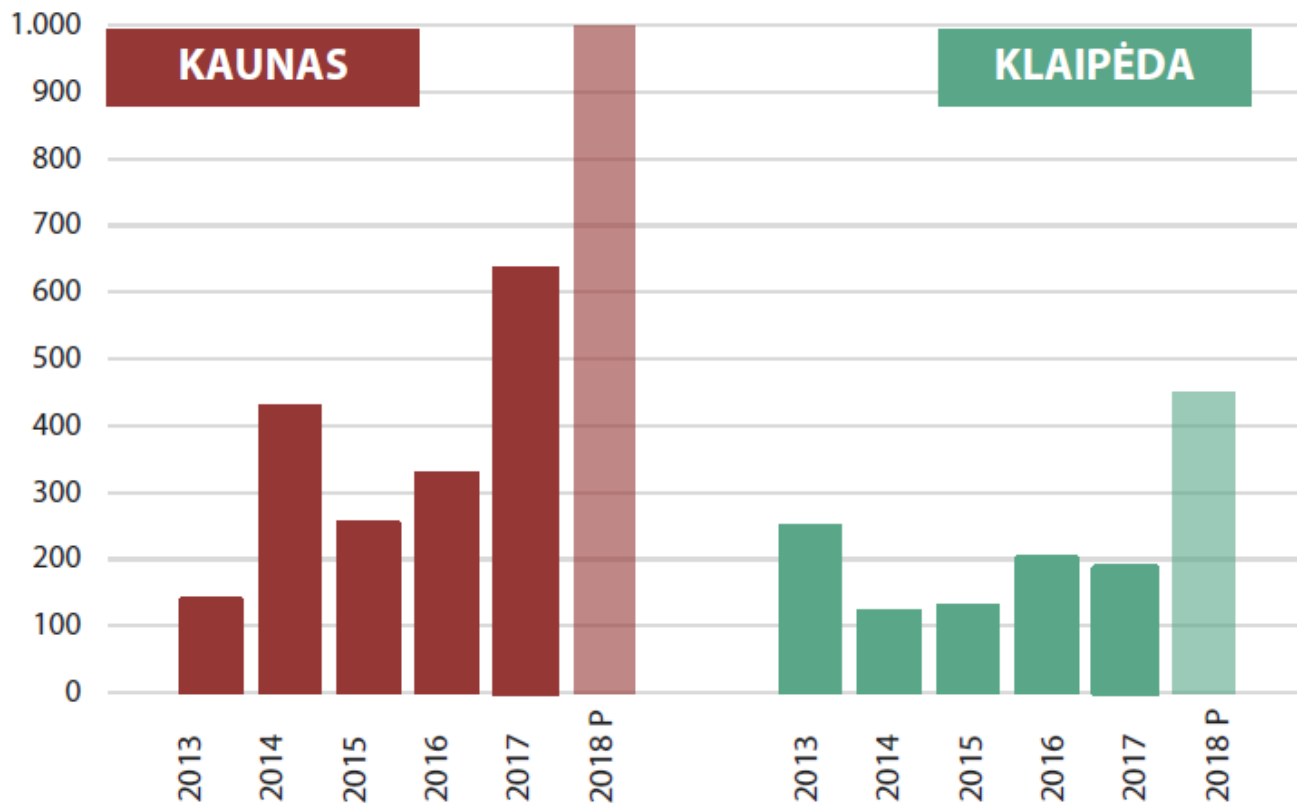
Duomenys: „Ober-Haus“

# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



Kaune ir Klaipėdoje tuo metu plėtros apimtys irgi kyla, tačiau neprilygsta Vilniui..

## PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (pardavimui statomuose daugiabučiuose)



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2013 - 2018 P

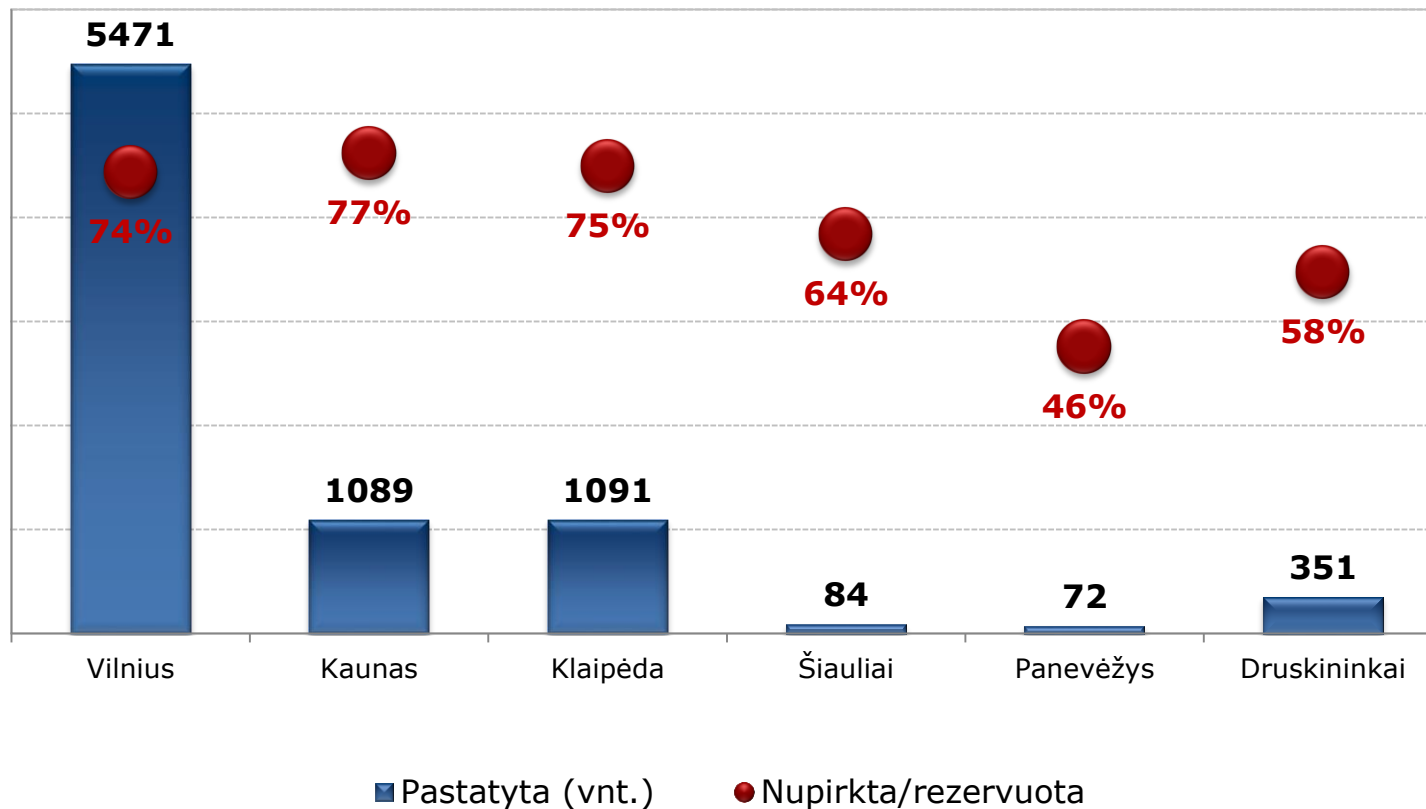


# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



Klaipėdoje daugiabučių apimtys irgi neprilygsta prieš dešimtmetį pasiektam tempui

## 2008 m. pastatytų ir parduotų butų skaičius



Duomenys: „Ober-Haus“, 2009 metų skaidrė

**„STATO ANT KIEKVIENO KAMPO ...“**

**„KAS PERKA TUOS BUTUS?“**

**„PLĖTOTOJAI SIŪLO AKCIJAS, NES NEBEPARDUODA!“**

**„TUOJ NAUJI DAUGIABUČIAI STOVI TUŠTI!“**

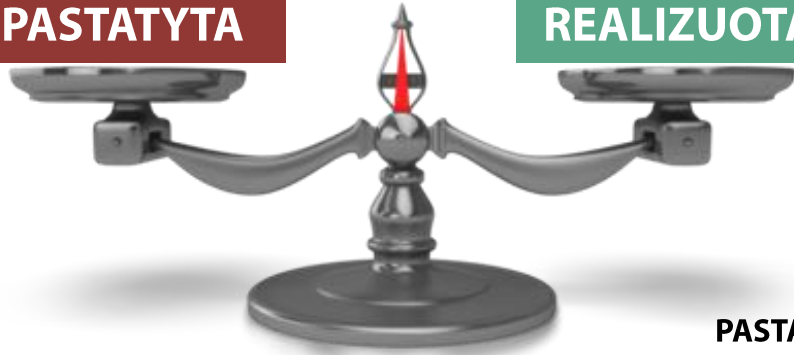
# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA IR PAKLAUSA

**22.200**

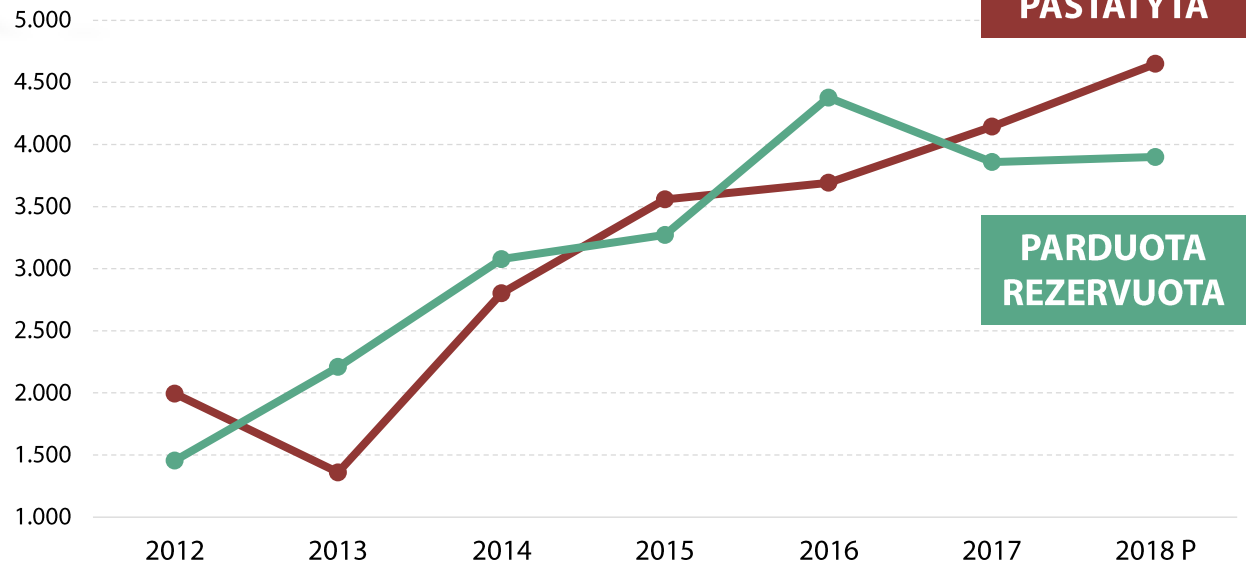
**PASTATYTA**

**22.150**

**REALIZUOTA**



**PASTATYTŲ IR PARDUOTŲ/REZERVUOTŲ BUTŲ SKAIČIUS VILNIAUS  
PIRMINĖJE RINKOJE**



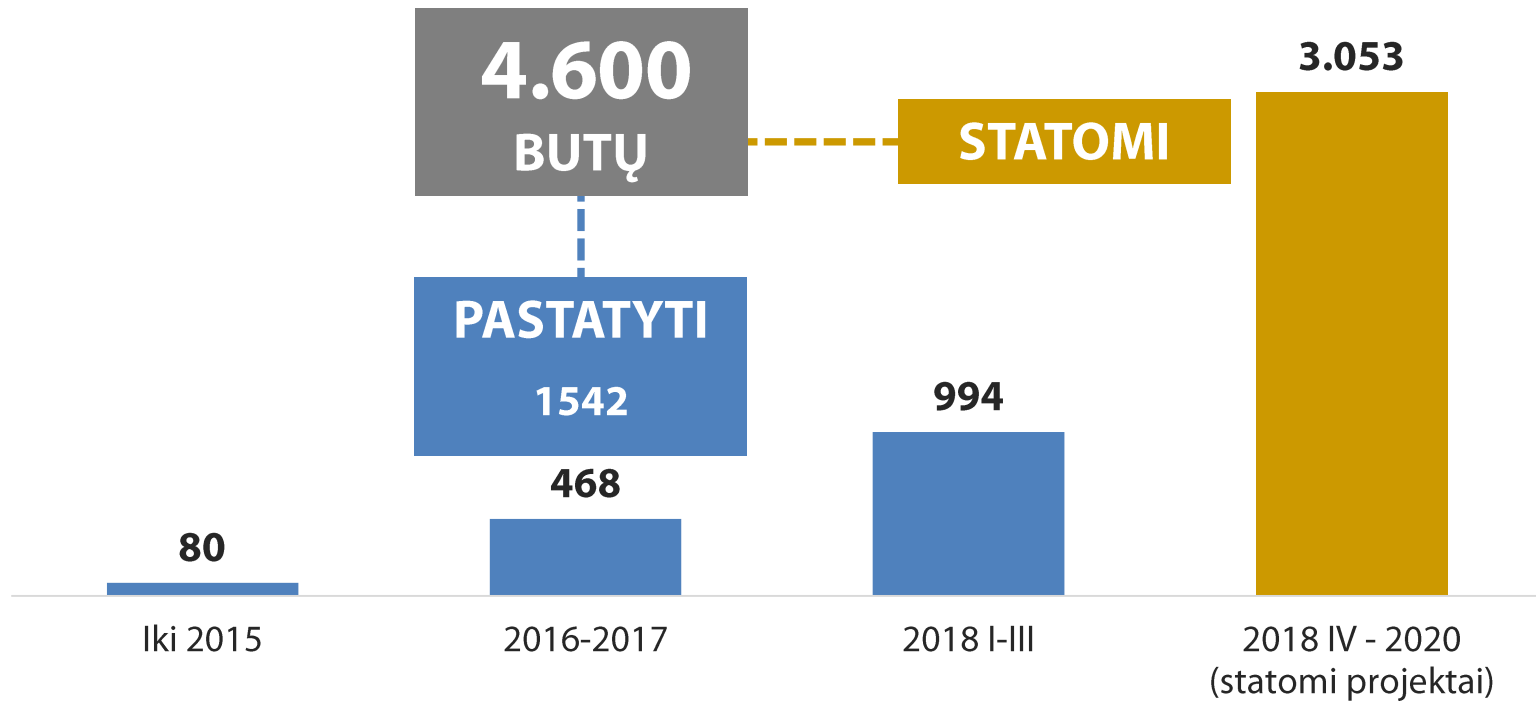
Duomenys: „Ober-Haus“

# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA

Šiuo metu pirkėjas Vilniuje gali rinktis iš **4.600** butų jau pastatytuose ir tebestatomuose daugiabučiuose namuose.

## NEPARDUOTI BUTAI VILNIUJE PAGAL STATYBOS METUS

(pirminėje rinkoje, 2018 m. III ketv.)



Duomenys: „Ober-Haus“

# NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



## BRANGESNĖ KLASĖ

nuo 2.000 Eur/m<sup>2</sup>



## VIDUTINĖ KLASĖ

1.500-1.900 Eur/m<sup>2</sup>

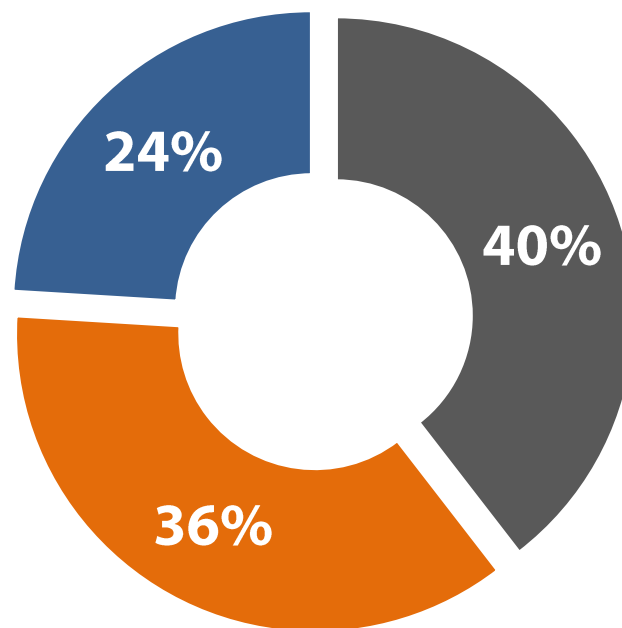


## EKONOMINĖ KLASĖ

iki 1.450 Eur/m<sup>2</sup>

**4.600** pastatytų ir statomų butų

NEPARDUOTŲ BUTŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL KAINĄ  
(pirminėje rinkoje)



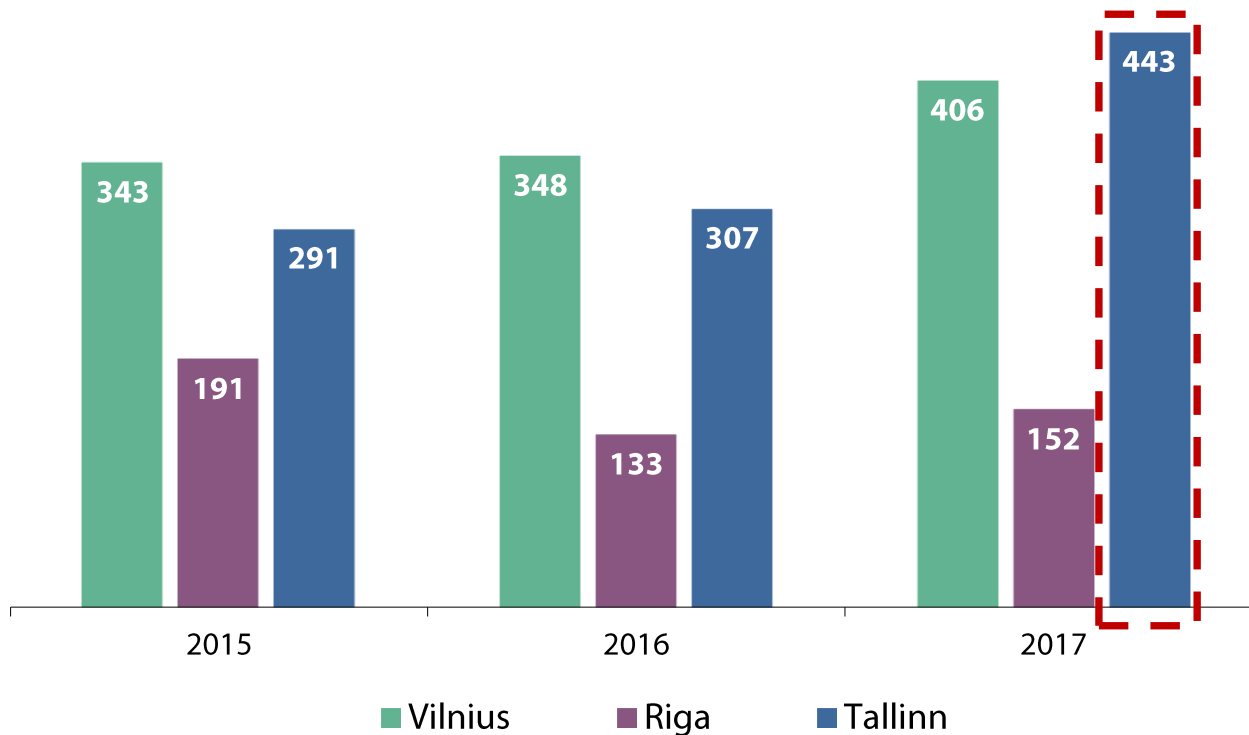
■ Ekonominė klasė ■ Vidutinė klasė ■ Brangesnė klasė

Duomenys: „Ober-Haus“

# BUTŲ PASIŪLA BALTIJOS VALSTYBIŲ SOSTINĖSE 2015-2017

COMPLETED TOTAL APARTMENT AREA PER 1,000 INHABITANTS  
(SQM)

2015+2016+2017



1.096  
m<sup>2</sup>/1.000

1.042  
m<sup>2</sup>/1.000

476  
m<sup>2</sup>/1.000

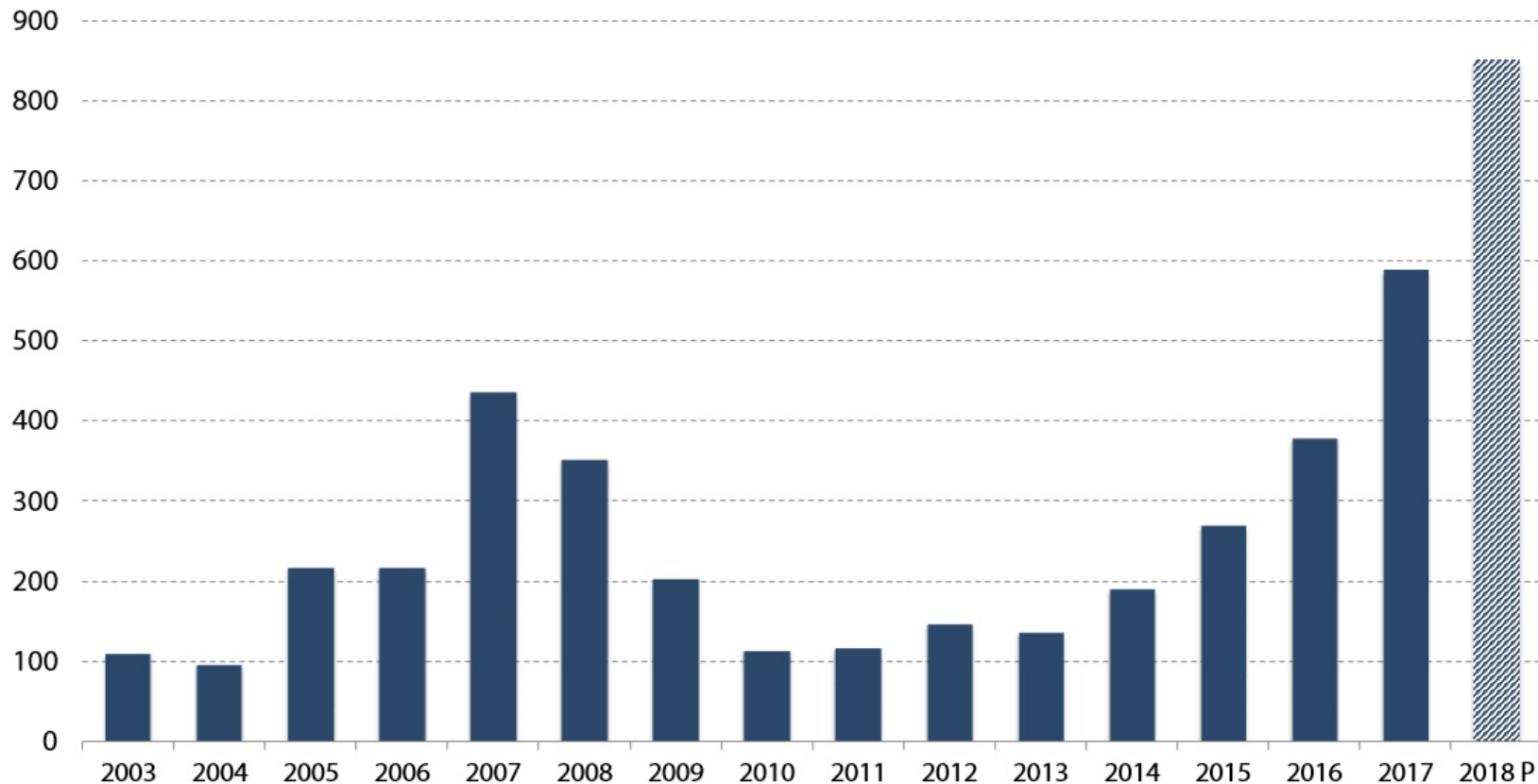
Šaltinis: Ober-Haus



# NAUJŲ NAMŲ PASIŪLA



## PASTATYTŲ NAMŲ SKAIČIUS VILNIAUS MIESTE IR APYLINKĖSE (pardavimui statomuose namų kvartaluose)



Duomenys: „Ober-Haus“

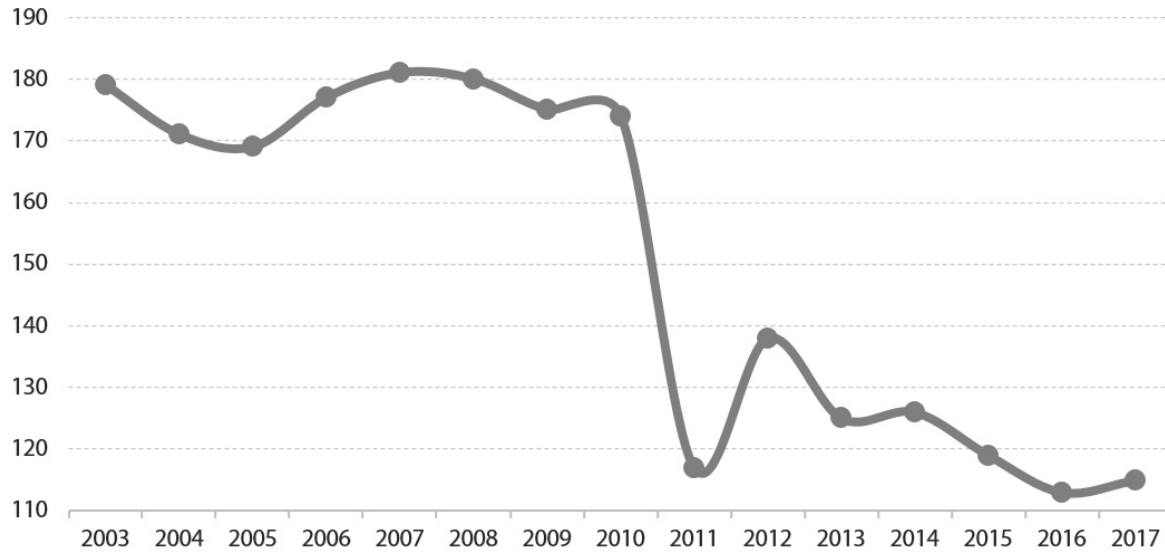
## Nauji namai nebe tokie...



Ilustracijos: @kolukinisbarokas

# NAUJŲ NAMŲ PASIŪLA

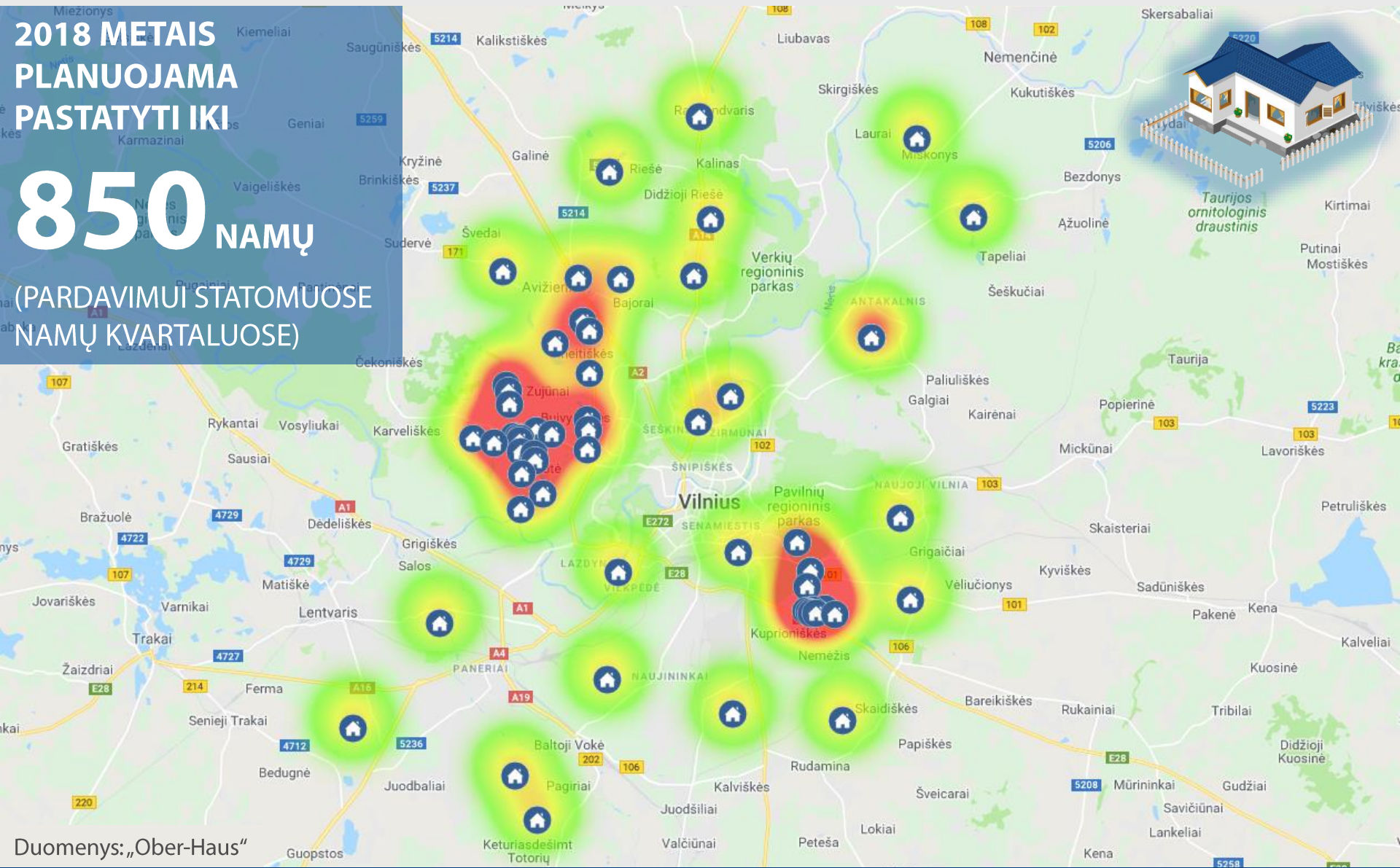
**VIDUTINIS NAMŲ PLOTAS VILNIAUS MIESTE IR APYLINKĖSE**  
(pardavimui statomuose namų kvartaluose, m<sup>2</sup>)



Duomenys: „Ober-Haus“

# NAUJŲ NAMŲ PASIŪLA

2018 METAIS  
PLANUOJAMA  
PASTATYTI IKI  
**850** NAMŲ  
(PARDAVIMUI STATOMUOSE  
NAMŲ KVARTALUOSE)



Duomenys: „Ober-Haus“

# BŪSTO RINKOS ATEITIES KRYPTYS



## TEIGIAMAI GYVENTOJŲ LŪKESČIAI

Šių metų trečiąjį ketvirtį Vilniuje ir Kaune padaugėjo manančių, kad būsto kaina augs, o kituose šalies didmiesčiuose lūkesčiai dėl būsto kainų beveik nekito, rodo **SEB banko paskelbta gyventojų apklausa**, kurią atliko rinkos ir viešosios nuomonės tyrimų bendrovė „Baltijos tyrimai“.

57 proc. Lietuvos gyventojų mano, jog būstas per artimiausius dvylika mėnesių brangs, 9 proc. - kad būstas pils, 26 proc. nesitiki kainos pokyčių, o likę 8 proc. neturi nuomonės, teigiama apklausoje.

**Vilniaus regione** manančių, kad būsto kaina Lietuvoje augs, padidėjo nuo 54 iki 66 procentų, o laukiančių kainų mažėjimo beveik nekito ir siekė 8 procentai.

**Kauno regione** galvojančių, kad būsto kaina didės, padaugėjo nuo 46 iki 53 procentų, o Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio ir kituose didžiuosiuose lūkesčiai dėl būsto kainų augimo beveik nepasikeitė.

# BŪSTO PRIEINAMUMAS

## VIS DAR ITIN ŽEMOS BŪSTO PASKOLŲ PALŪKANOS

PASKOLŲ BŪSTUI ĮSIGYTI VIDUTINĖ PALŪKANŲ NORMA LIETUVOJE  
(eurais, % per metus)



2020 ??

Duomenys: Lietuvos bankas

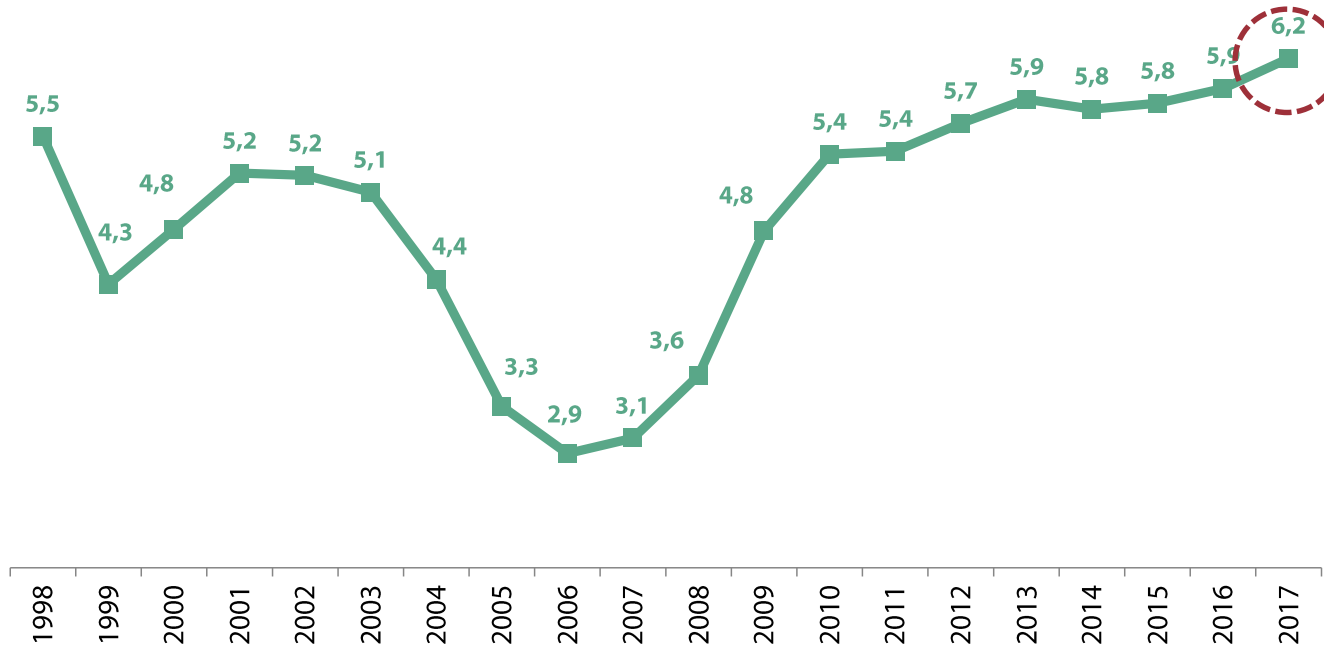
## AUGANČIOS GYVENTOJŲ PAJAMOS



2017 metais statistinis vilnietis už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį galėjo įsigyti 6,2 m<sup>2</sup> vidutinės klasės bute.

### BUTŲ KAINŲ IR ATLYGINIMO SANTYKIS VILNIUJE

(kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį darbo užmokestį)



Duomenys: „Ober-Haus“, Lietuvos statistikos departamentas



TEIGIAMAI RINKOS DALYVIŲ LŪKESČIAI

VIS DAR ITIN ŽEMOS BŪSTO PASKOLŲ PALŪKANOS

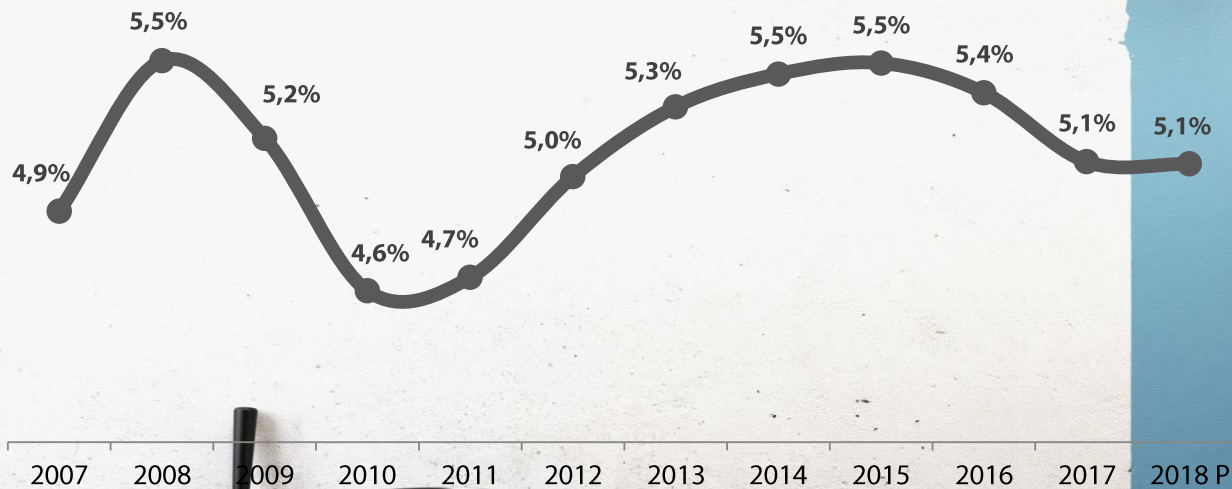
AUGANČIOS GYVENTOJŲ PAJAMOS

STABILUS BŪSTO PIRKIMO IR NUOMOS KAINŲ  
SANTYKIS

# NUOMOS PELNINGUMAS

Duomenys: „Ober-Haus“

## VIDUTINIS BENDRASIS BUTŲ NUOMOS PELNINGUMAS VILNIUJE (2 kambarių butas, 50 m<sup>2</sup>)

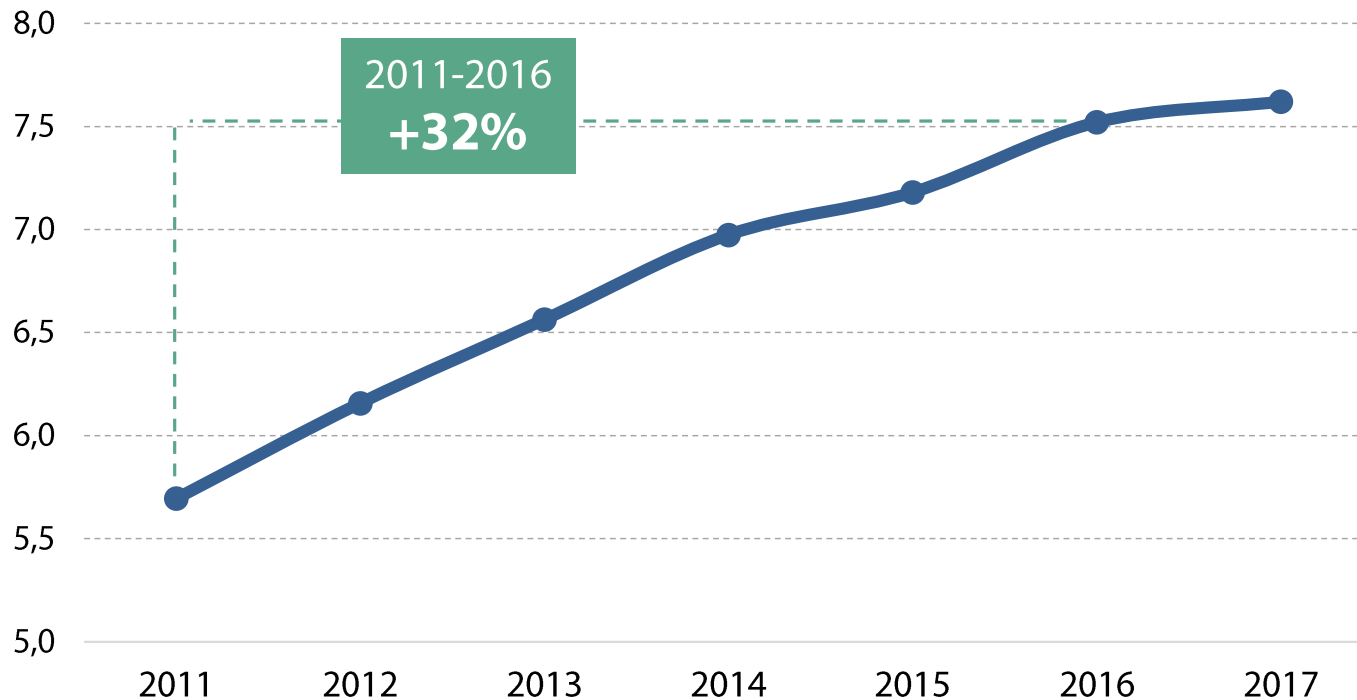


# NUOMOS KAINOS



**2011–2016 m.** laikotarpiu 2 kambarių butų **nuomos** kainos augo sparčiau (**32%**) nei jų **pardavimo** kainos (**22%**).

## VIDUTINĖ BUTŲ NUOMOS KAINA VILNIUJE (2 kambarių butas, m<sup>2</sup>/mėn.)



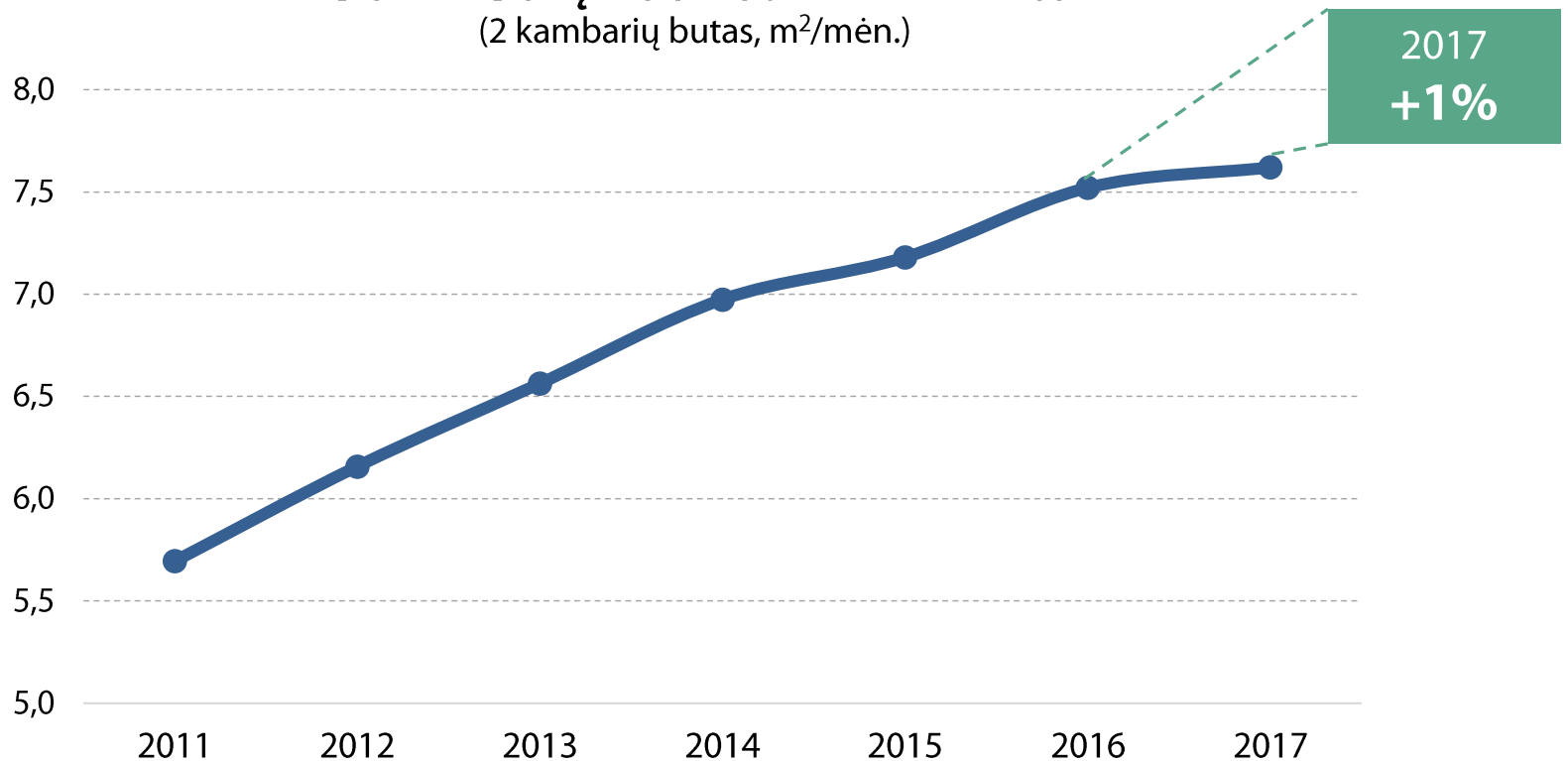
Duomenys: „Ober-Haus“

# NUOMOS KAINOS



2017 metais sparčiau augo 2 kambarių butų **pardavimo** kainos (7% vs 1%).

## VIDUTINĖ BUTŲ NUOMOS KAINA VILNIUJE (2 kambarių butas, m<sup>2</sup>/mėn.)



2017  
+1%

Duomenys: „Ober-Haus“

# KOKIOS GRĖSMĖS BŪSTO PAKLAUSAI NETOLIMOJE ATEITYJE ?

**PASIŪLOS PERTEKLIUS  
NĖRA GRĖSMĖ PAKLAUSAI !**

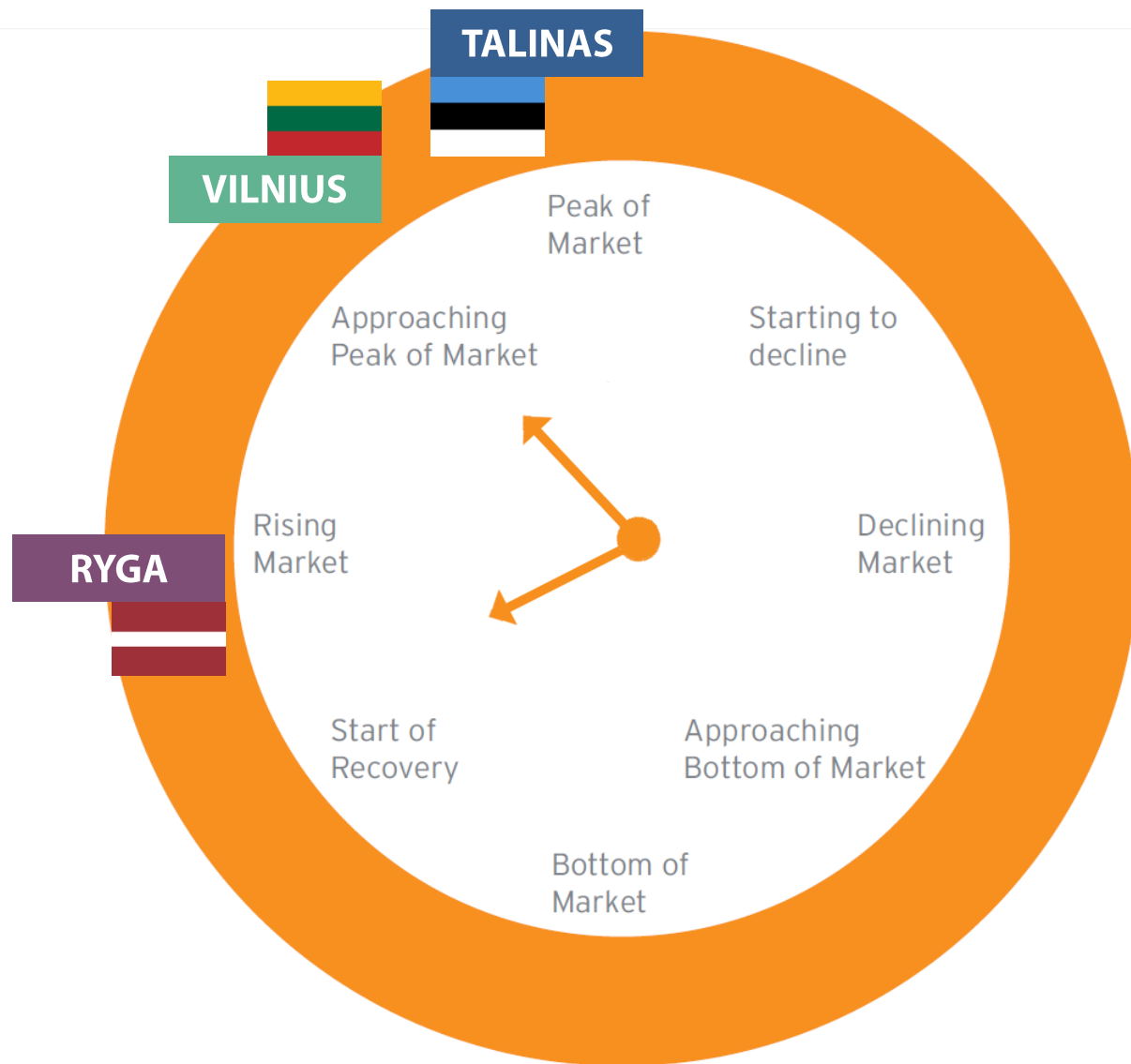
**NEKILNOJAMOJO TURTO  
MOKESČIAI?**

**PASAULINIO POBŪDŽIO  
EKONOMINĖ KRIZĖ BŪTŲ  
LABAI REALI GRĖSMĖ**



# BALTIJOS ŠALIŲ SOSTINIŲ NT LAIKRODIS

- Talinas skuba Vilniaus prekyje!
- Ryga primena net ne Kauną, o tik Klaipėdą...

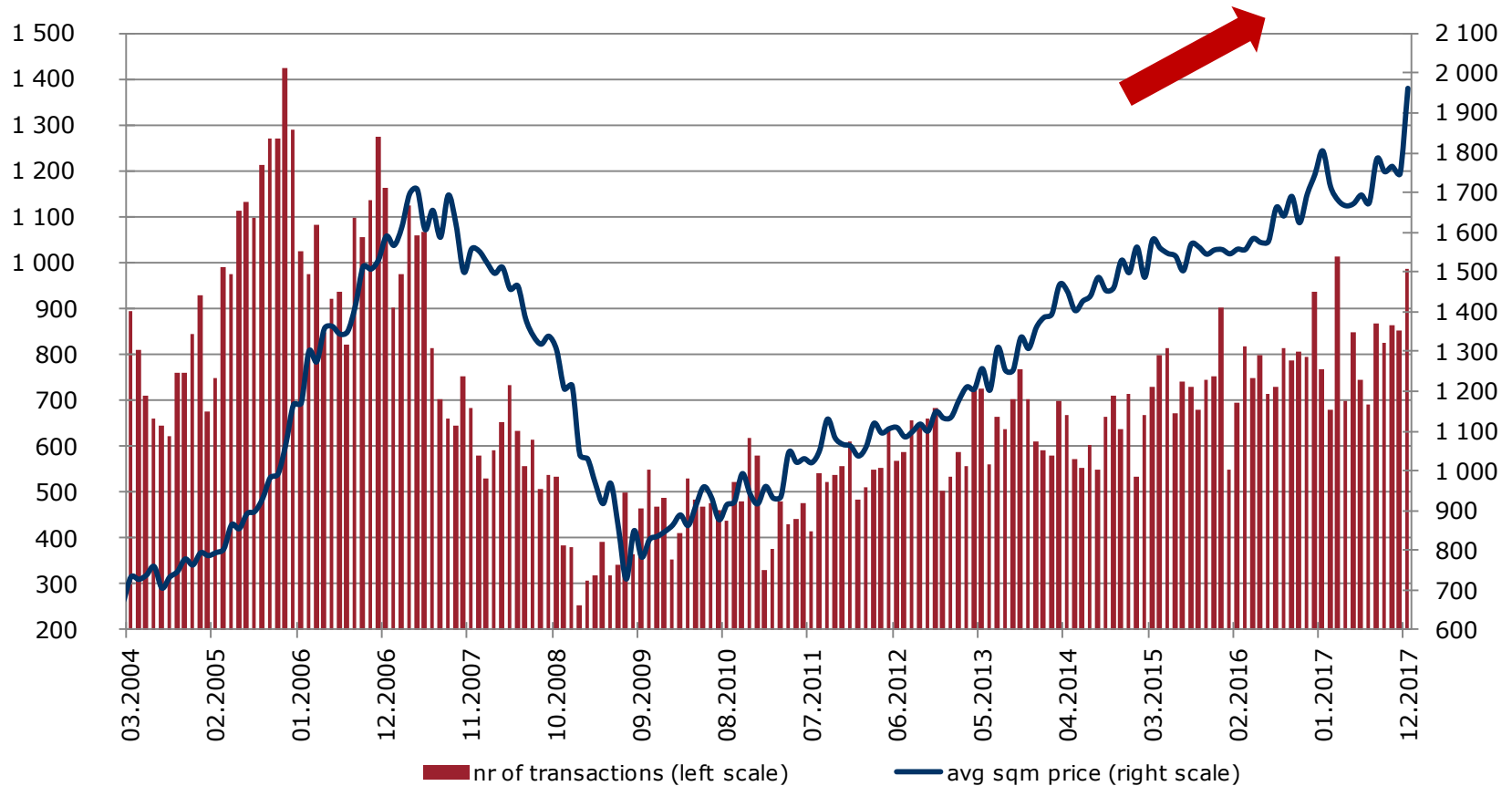


Šaltinis: Ober-Haus

# TALINAS NESUSTABDOMAI KYLA Į VIRŠŲ JAU 10 METŲ

2017 metai palyginti su 2016 Taline: Sandorių skaičiaus pokytis **+7.0%** 1 m2 kainos pokytis **+12.4%**

**TALLINN apartments average sqm price in EUR and nr of transactions  
(2004 - 2017)**



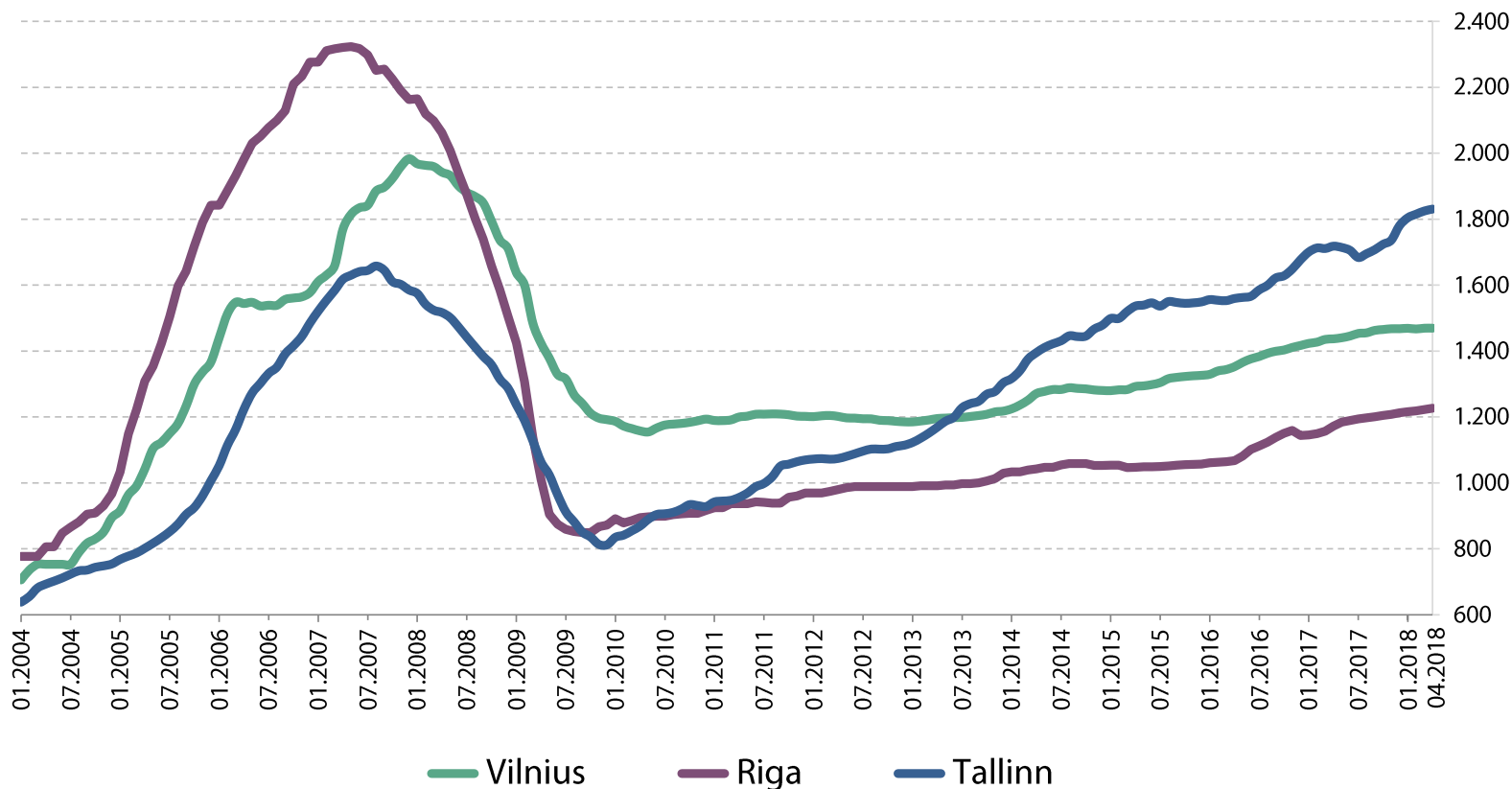
# TALINAS NESUSTABDOMAI KYLA Į VIRŠŲ JAU 10 METŲ

☛ Taline būsto kainos nuo žemiausio taško yra pakilusios 125 proc.

☛ Tuo tarpu Vilniuje augimas nuo 2010 m. sudaro „tik“ 30 proc.

## AVERAGE APARTMENT PRICES

(EUR/sqm)



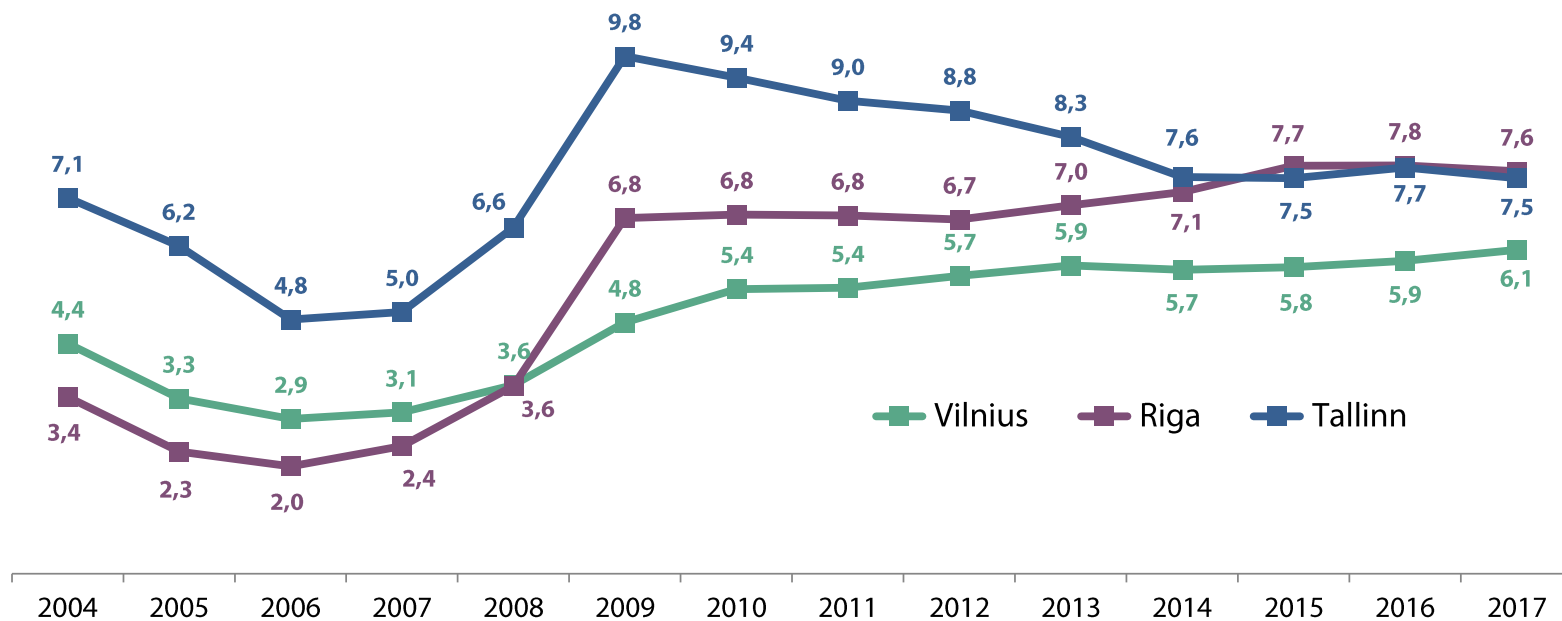


# BŪSTO ĮPERKAMUMAS TALINE MAŽĖJA



Nepaisant apie 20 proc. aukštesnių butų kainų – Taline dėka aukštų atlyginimų būstas vis tiek įperkamesnis nei Vilniuje

**APARTMENT PRICE-TO-INCOME RATIO**  
(how many sqm can be acquired for average annual net salary)

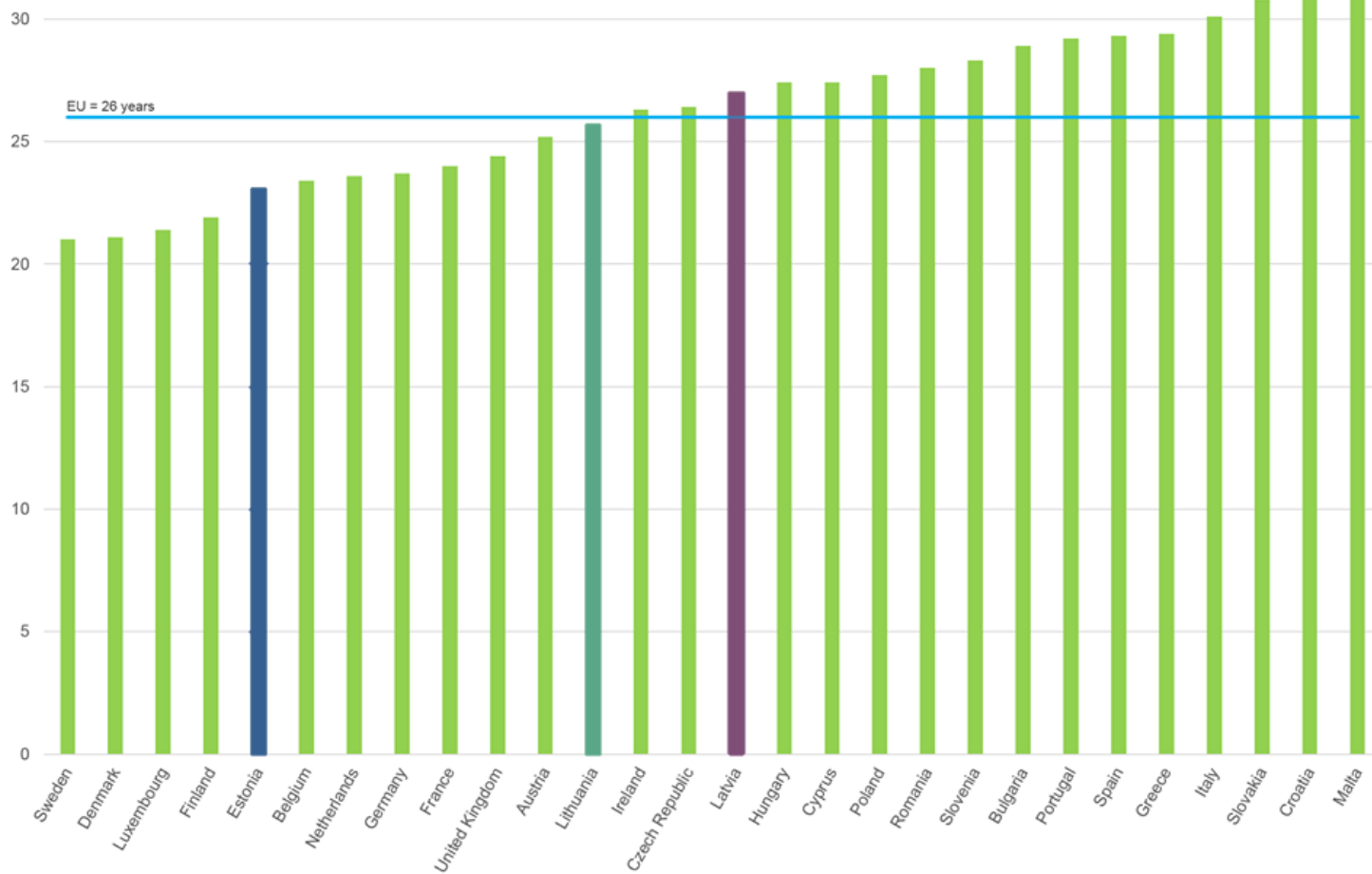


Šaltinis: Ober-Haus

# KADA EUROPIEČIAI PALIEKA TĖVŲ NAMUS

🇪🇺 Europos vidurkis yra **26 metai**, kai tuo tarpu Estijoje – 23,1 metai;

🇱🇹 Lietuvoje – 25,7 metų, o Latvijoje 27,0 metų jaunuoliai apsigyvena atskirai nuo tėvų.



Šaltinis: Eurostat

# KOMERCINIO NT TENDENCIJOS



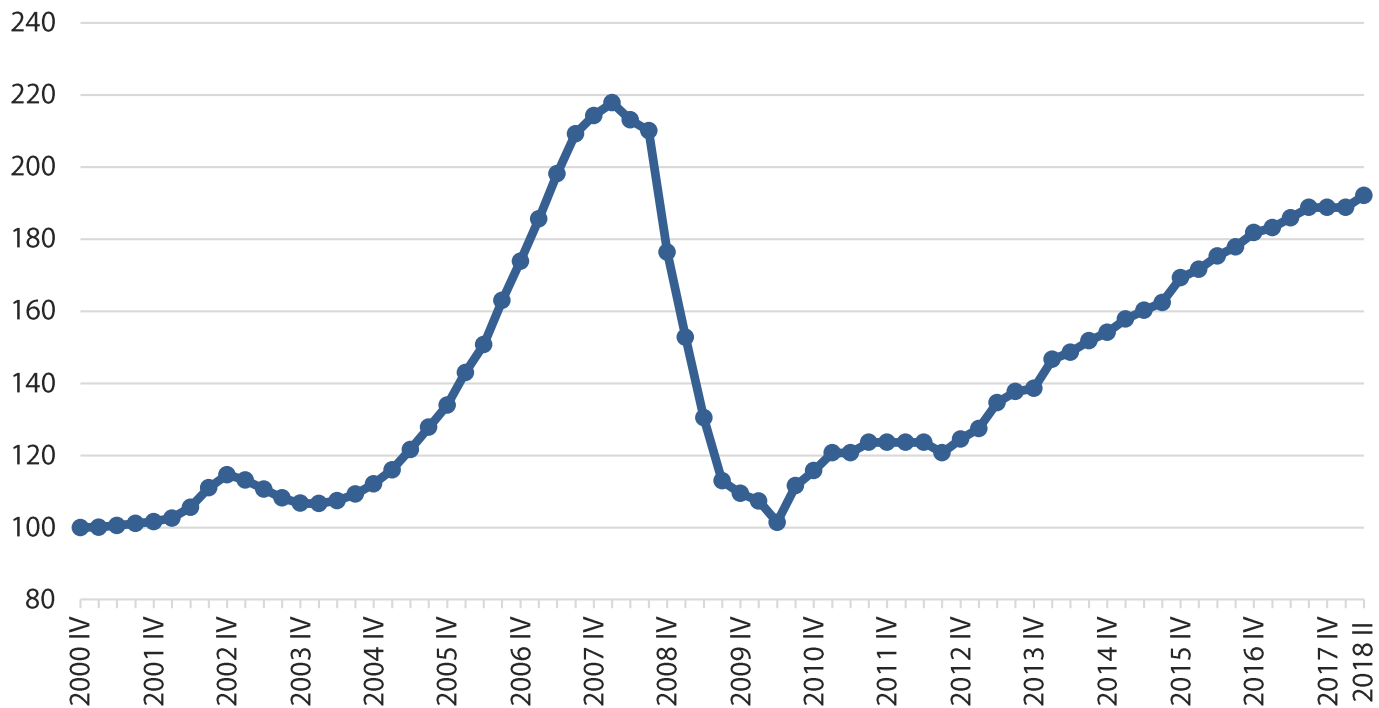
# INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS



**Sparčiausias** investicinės turto vertės augimas buvo fiksuojamas **sostinės aukščiausios klasės biuro patalpų** segmente. Tokių patalpų vertė nuo pastarojo žemiausio taško 2010 metų viduryje jau **paaugo** beveik **90%**.

## INVESTICIJŲ VERTĖS INDEKSAS

(A klasės verslo centrai Vilniuje / 2000 m. IV ketv. = 100)



Duomenys: „Ober-Haus“

# KOMERCINIO TURTO RINKOS PASIEKIMAI 2017 METAIS

Rekordinis  
išnuomotų biurų  
kiekis Vilniuje

**97.300** m<sup>2</sup>

Visų laikų investicinių  
sandorių rekordas  
Lietuvoje

**312** M EUR

Rekordinė  
biurų pasiūla  
Kaune

**+40%**

Sandėliavimo patalpų  
sektorius pagaliau  
bunda

**9** nauji projektai (69.200 m<sup>2</sup>)

**OBER**



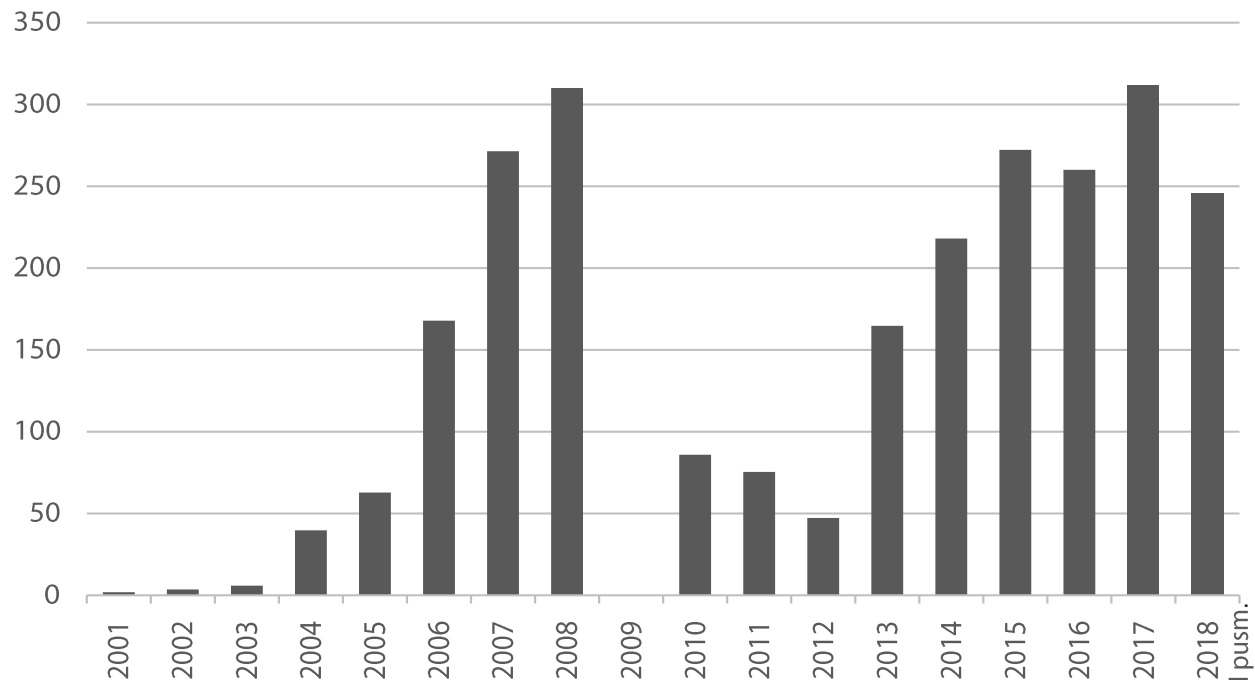
**HAUS**

20 METŲ LIETUVOJE

# INVESTICIJŲ APIMTYS LIETUVOJE

Per šių metų pirmąjį pusmetį Lietuvoje buvo sudaryti 8 investiciniai sandoriai, kurių metu įsigyta modernaus komercinio turto (biurai, prekybinės, sandėliavimo ir gamybinės paskirties pastatai ir patalpos, kurių vertė ne mažesnė nei 1,5 mln. eurų) už **246 mln. eurų**.

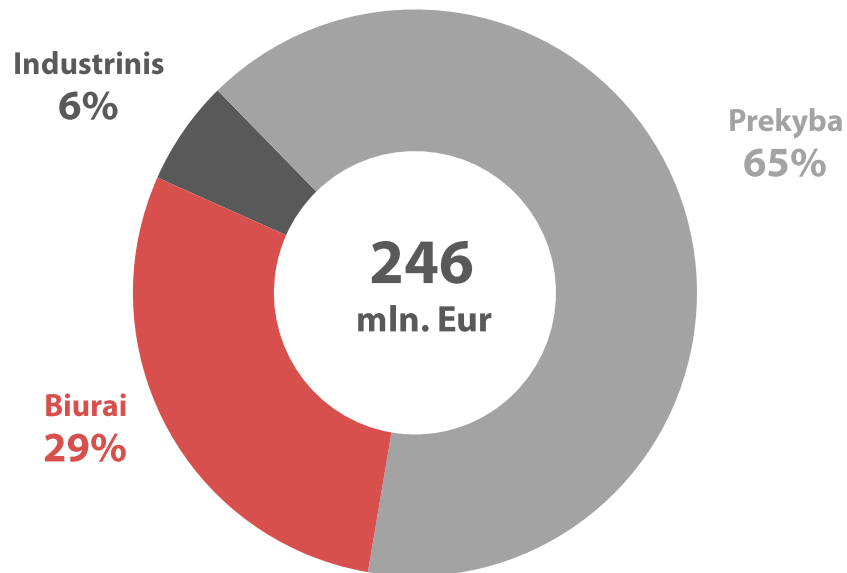
## KOMERCINIO NT INVESTICINIŲ SANDORIŲ APIMTYS LIETUVOJE (mln. Eur)



Šaltinis: „Ober-Haus“

# KURIS KOMERCINIO TURTO SEGMENTAS PATRAUKLIAUSIAS?

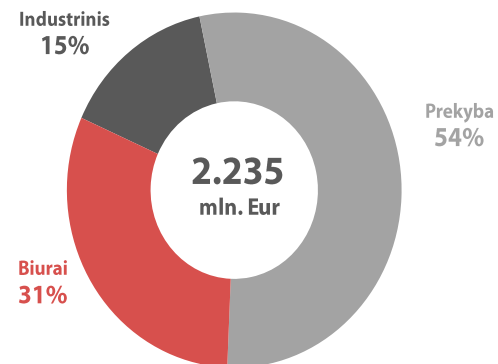
## INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE



Šaltinis: „Ober-Haus“ / 2018 I pusm.

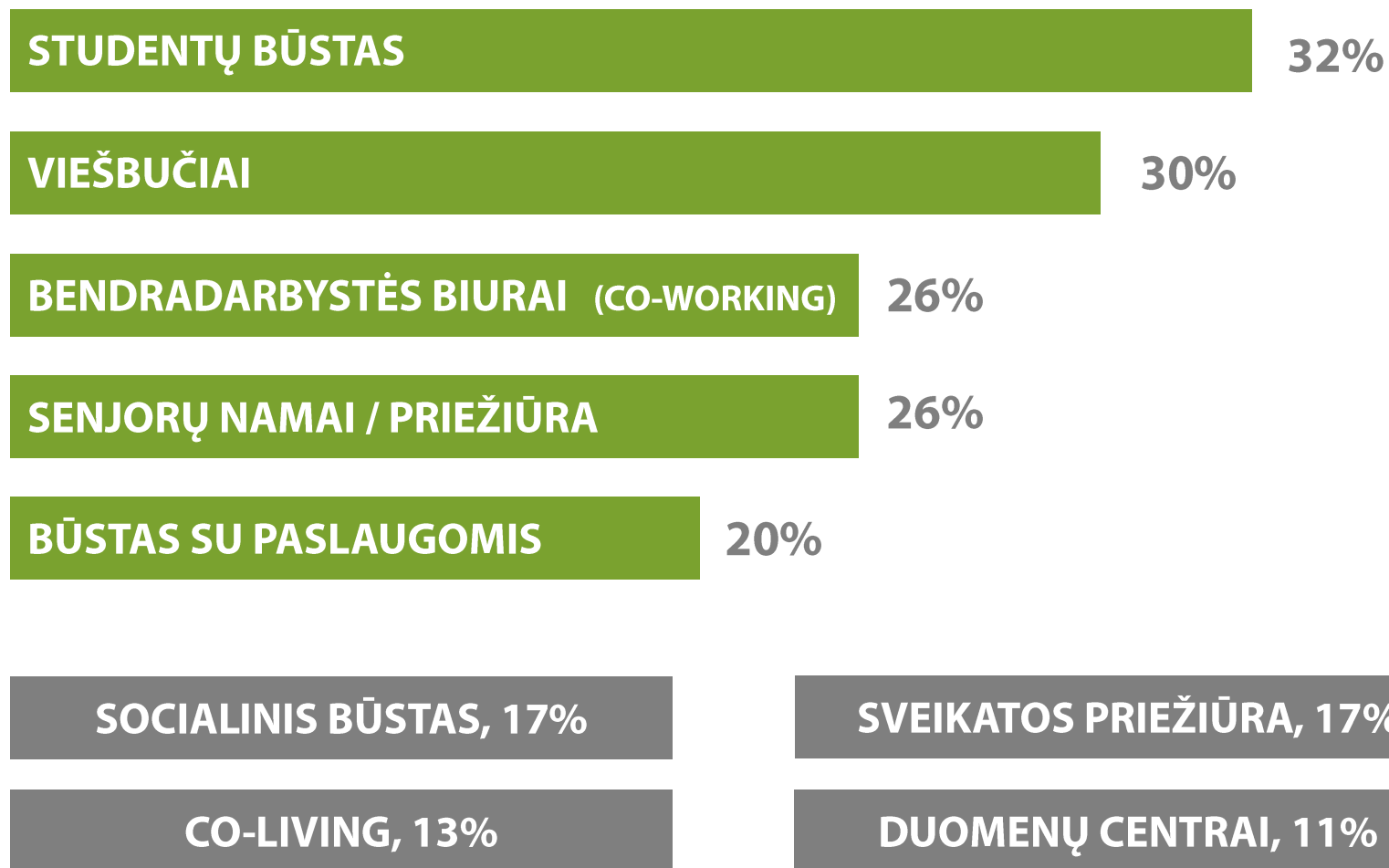


## INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL NT SEKTORIUS LIETUVOJE 2001 - 2007 m.



Šaltinis: „Ober-Haus“

# PATRAUKLIAUSIOS NEKILNOJAMOJO TURTO RŪŠYS EUROPOJE (2019M.)



Šaltinis: Emerging Trends in Real Estate 2018 / PwC and Urban Land Institute



Žemės ūkio paskirties žemės kainos Lietuvoje  
per pastaruosius penkerius metus kilo  
nuo 1,2 iki 3,6 karto, t.y. **nuo 20 iki 260 proc.**

Šaltinis: VĮ Registrų centras



## Saulius Vagonis

„OBER-HAUS“ nekilnojamasis turtas

Vertinimo ir rinkos tyrimų

departamento vadovas

„Ober-Haus“ yra stambiausia nekilnojamojo turto paslaugų kompanija Lietuvoje ir Baltijos regione. Pirmąjį savo biurą įmonė atidarė 1994 metais Taline. Šiandien „Ober-Haus“ turi 24 savo atstovybes didžiausiuose Lietuvos, Latvijos ir Estijos miestuose, kuriose veiklą vykdo daugiau nei 270 nekilnojamojo turto specialistų. 2007 metais „Ober-Haus“ susijungė su Suomijos nekilnojamojo turto rinkos lydere Realia Group Oy. Naujai susibūrusi tarptautinė nekilnojamojo turto paslaugų įmonių grupė yra didžiausia visoje Vidurio ir Rytų Europoje.

„Ober-Haus“ klientai yra pasaulinio masto bendrovės tokios, kaip Coca-Cola, Hewlett Packard, Cisco Systems, McDonald's, Pfizer, Barclays, Western Union ir kitos.

Nepriklausomų ekspertų komanda teikia visas nekilnojamojo turto paslaugas:

- tarpininkavimas išnuomojant, parduodant ir perkant komercinį ir gyvenamąjį nekilnojamąjį turta;
- nekilnojamojo ir kilnojamojo turto, verslo vertinimas;
- rinkos tyrimai ir analizė;
- turto valdymas.

## REALIA GROUP

