



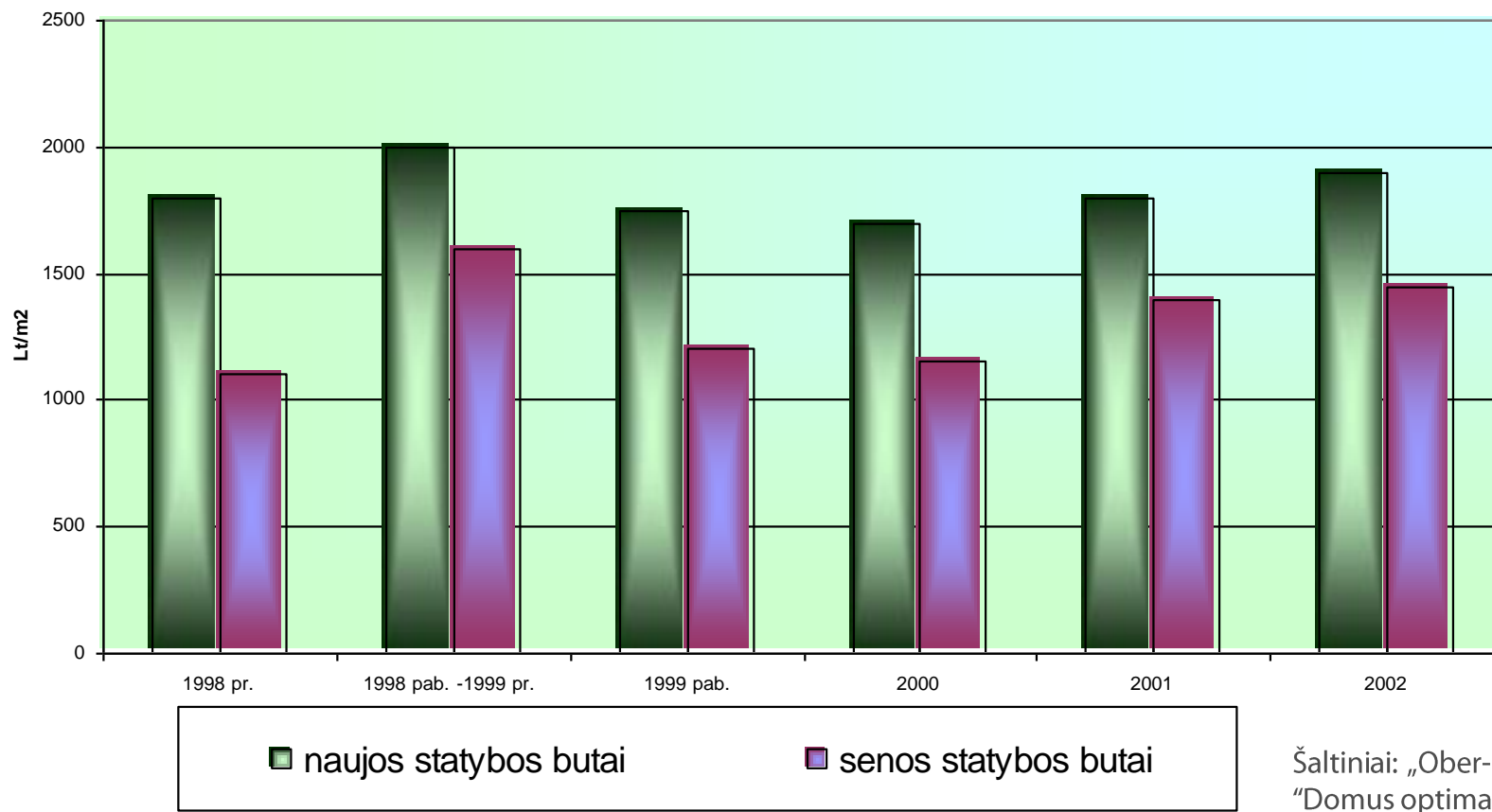
EKSKURSIJA Į NT RINKOS PRADŽIĄ:
KAS IŠLIKO IKI ŠIŲ DIENŲ, O KĄ
PRARADOME NEGRĮŽTAMAI?

OBER  **HAUS**

RINKOS SITUACIJA 1999 m.



Tuometinė rinka buvo stipriai paveikta 1998-iaisiais metais vykusios **Rusijos krizės**, kuri šalies NT rinką įtakojo dvejopai. Pradžioje šios krizės pasėkoje (šalyje kilo panika dėl galimo Lietuvos bankų bankroto ir daugelis nusprendė pinigus perkelti į nekilnojamąjį turtą) pradedant 1998 metų spaliumi prasidėjo staigus butų kainų augimas, kuris tęsėsi iki 1999-ųjų metų vidurio. Tačiau atslūgus panikai, pradedant 1999 metų trečiuoju ketvirčiu, ir Lietuvos ekonomikai kenčiant nuo tos krizės padarinių kainos (ypač senesnių butų) pradėjo gana sparčiai kristi žemyn.



Šaltiniai: „Ober-Haus“,
„Domus optima“

BUTŲ KAINOS 1999 m.




Senamiestyje dažniausias butų kainų intervalas buvo 800-1500 Eur/m². *Prestižiniuose rajonuose* butai senuose daugiabučiuose kainavo apie 500-600 Eur/m² ir apie 600-1000 Eur/m² naujos statybos namuose. O štai „*miegamuosiuose rajonuose*“ senų butų kainos siekė 400-450 Eur/m², bei 400-600 Eur/m² - naujos statybos namuose (su daline apdaila).

| Rajonas | Naujos statybos butų kainos, Lt / m² (su daline apdaila), 2000 m. |
|---|---|
| <i>Prestižinės Senamiesčio gatvės</i> | 4800 – 5600 |
| <i>Centras, Naujamiestis</i> | 2900 – 3600 |
| <i>Žvėrynas, Antakalnis</i> | 2000 – 3200 |
| <i>Šnipiškės, Žirmūnai</i> | 1800 - 2000 |
| <i>Verkių regionas (Santariškės, Baltupiai, Jeruzalė)</i> | 1600 - 2000 |
| <i>Kiti „miegamieji“ rajonai</i> | 1420 - 1800 |
| <i>„Neprestižiniai“ rajonai (Paneriai, Naujoji Vilnia, Naujininkai)</i> | 1100 - 1320 |

Šaltinis: „Ober-Haus“

BUTŲ KAINOS 1999 m.

 Nuomos kainos Vilniuje 1999 metais nedaug skyrėsi nuo dabartinių, o kadangi pardavimo kainos tuo metu buvo 3-4 kartus mažesnės, investicijų iš nuomos metinė grąža siekdavo **15-20 proc.!**

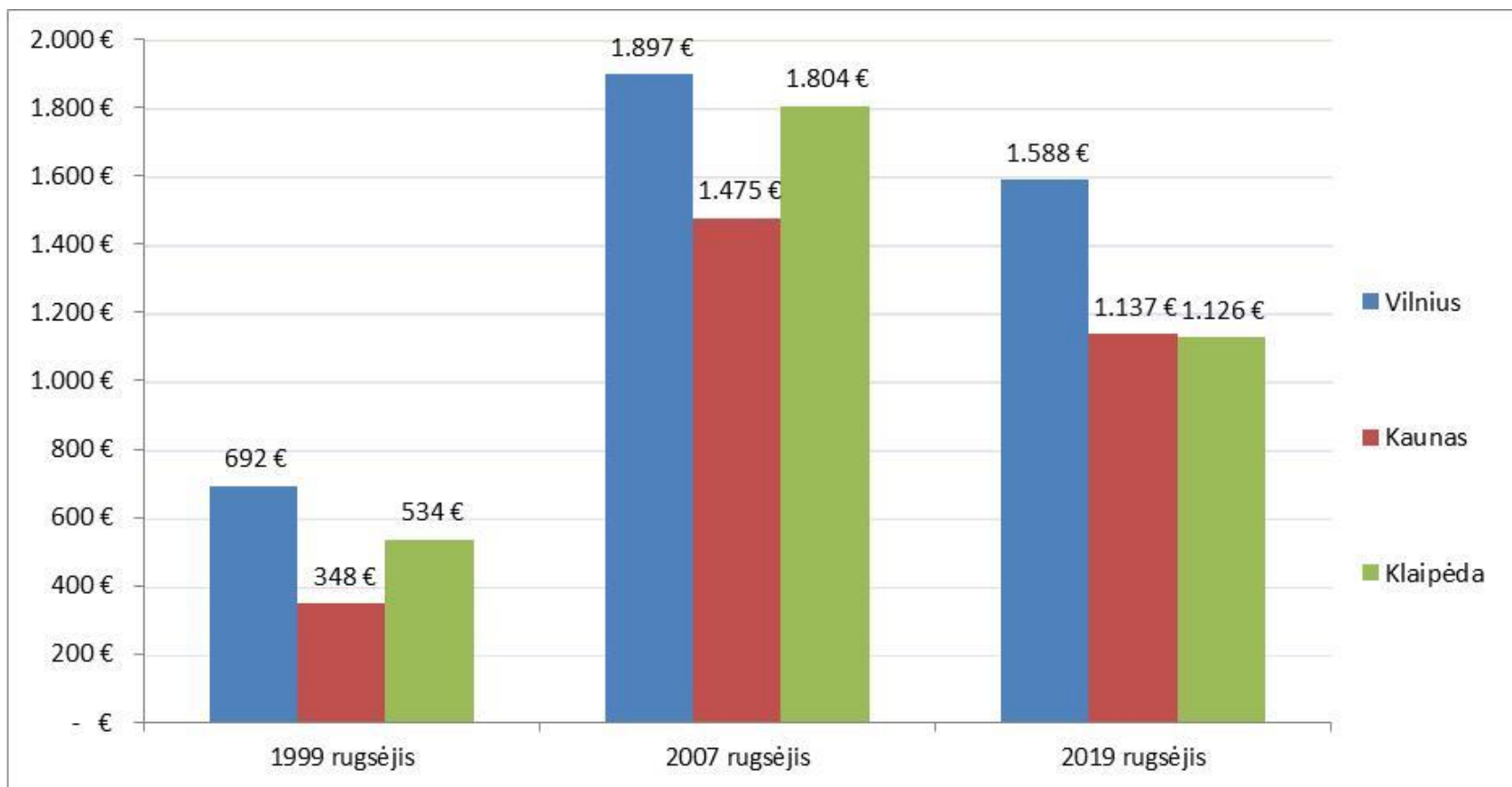
| Butų nuomos kainos/mėn. | 1 kambario | 2 kambarių | 3 kambarių | 4 kambarių |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Vilniaus centras | 260 € | 600 € | 1.300 € | 1.400 € |
| Vilniaus kiti rajonai | 85 € | 175 € | 260 € | 345 € |
| Kaunas | 45 € | 85 € | 130 € | 175 € |
| Klaipėda | 60 € | 130 € | 170 € | 220 € |

Šaltinis: „Ober-Haus“

KAUNAS PO 20-IES METŲ PAGALIAU APLENKĖ KLAIPĖDĄ!



Vidutinės buto 1 kv.m kainos skirtumas tarp Vilniaus ir Klaipėdos 2007 metų rugsėjį tebuvo **5 proc.** ! Šiuo metu šis skirtumas beveik **30 proc.**



Duomenys: „Ober-Haus“

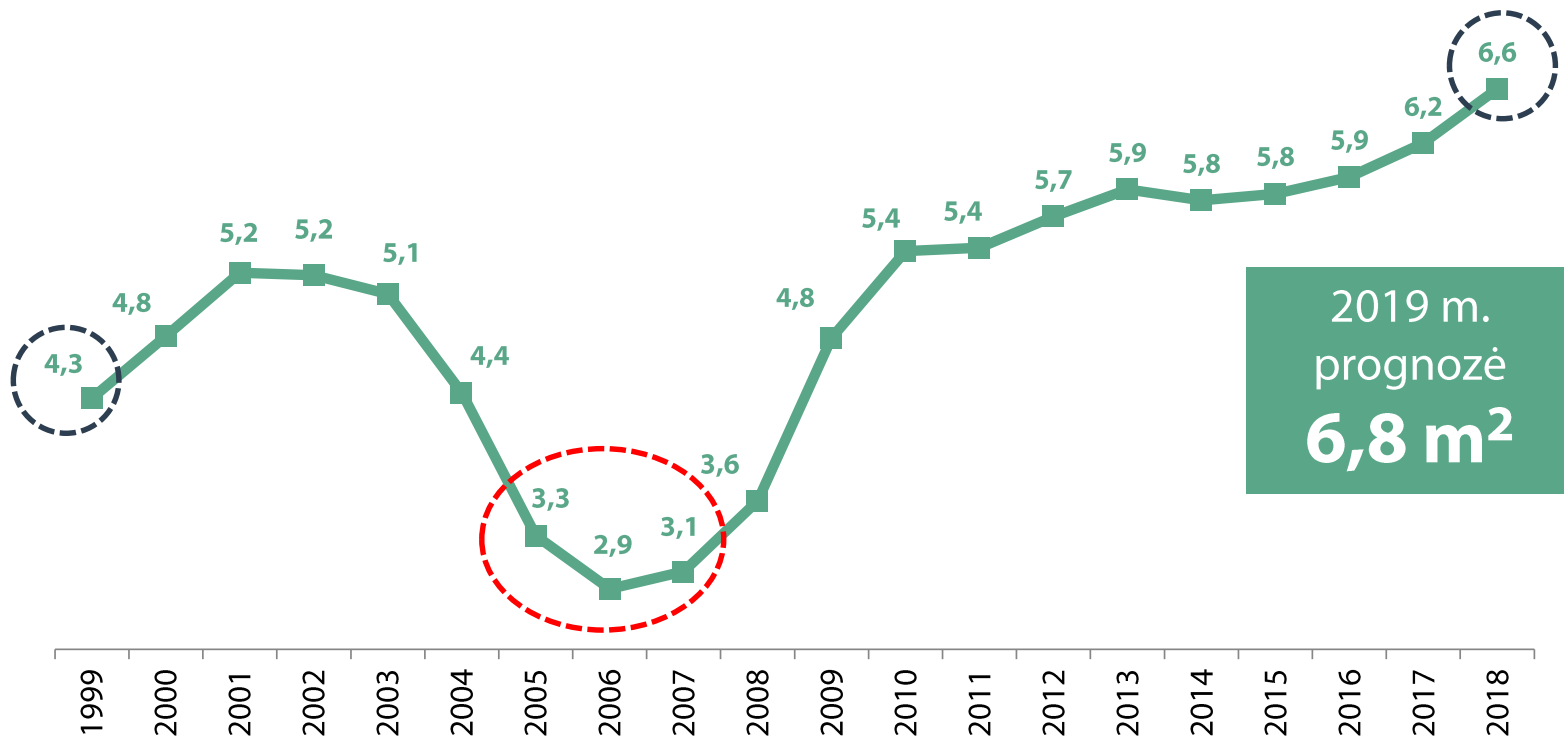
BUTŲ ĮPERKAMUMAS



1999 metais statistinis vilnietis už savo vidutinį grynąjį (neto) metinį darbo užmokestį galėjo įsigyti **4,3 m²** 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

BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 20 METŲ

1999 metų spalį buvo tik du bankai Lietuvoje, t.y. AB “Vilniaus bankas” ir AB bankas “Hansabankas”, kurie teikė ilgalaikes, iki 10 metų, paskolas gyvenamajam būstui įsigyti. Vidutinė bankų paskolų marža buvo 6 proc., o bendros palūkanos siekė **12-16 proc.**



**VILNIAUS
BANKAS**



BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 18 METŲ

2011 metais jau buvo **virš 10** finansinių institucijų teikiančių būsto paskolas, iš kurių 6 teikė ilgalaikes paskolas: nuo 15 iki 25 metų. Palūkanos svyravo tarp **6-9 proc.**

 **Hansabank**



BALTIC-AMERICAN
ENTERPRISE FUND



 **Hansa**
Lizingas



 Bankas
SNORAS




VILNIAUS
BANKAS


LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO BANKAS

 **SAMPO**

BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 18 METŲ

 **Hansabank**



nuo 2001 m. spalio 23 d. bankas „**Hansa-LTB**“ pristato 2 naujoves:

- **ON-Paskola internetu**
- **ON-Paskola telefonu**

ON-paskolą telefonu turi galimybę gauti klientai, kurie užpildo banko paraišką paskolai gauti telefonu ir atitinka banko keliamus reikalavimus. Norėdamas gauti būsto paskolą, klientas skambina į banką. Atsakingas specialistas užpildo paraišką paskolai gyvenamajam būstui pirkti, statyti arba remontuoti gauti. Atsakymas klientui duodamas ne vėliau kaip per vieną darbo dieną. Klientui apsisprendus imti paskolą, skyriaus darbuotojas pareikalauja iš kliento visų likusių dokumentų.

BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 18 METŲ

Sveiki! Norėčiau
sužinoti ar
šiandien
palūkanos jau
mažesnės nei
10%

BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 20 METŲ

🏰 **UAB "Hanza Lizingas"** – aktyvus nekilnojamojo turto ir būsto finansuotojas Lietuvoje 2001-2004 metais. Pradinis įnašas: 15 proc., maksimalus laikotarpis: 15-25 metai.

Lizingo bendrovei AS "Hansa Liising Eesti" 2000 metais teko apie 75% Estijos būsto lizingo apimčių:



🏰 Per mėnesį finansuojama vidutiniškai 190 būsto įsigijimų (150 butų + 40 individualių namų);

🏰 2000 m. Estijoje sudarytos 2654 būsto lizingo sutartys; finansuota suma - 190 mln. Lt

BŪSTO PASKOLOS PRIEŠ 18 METŲ



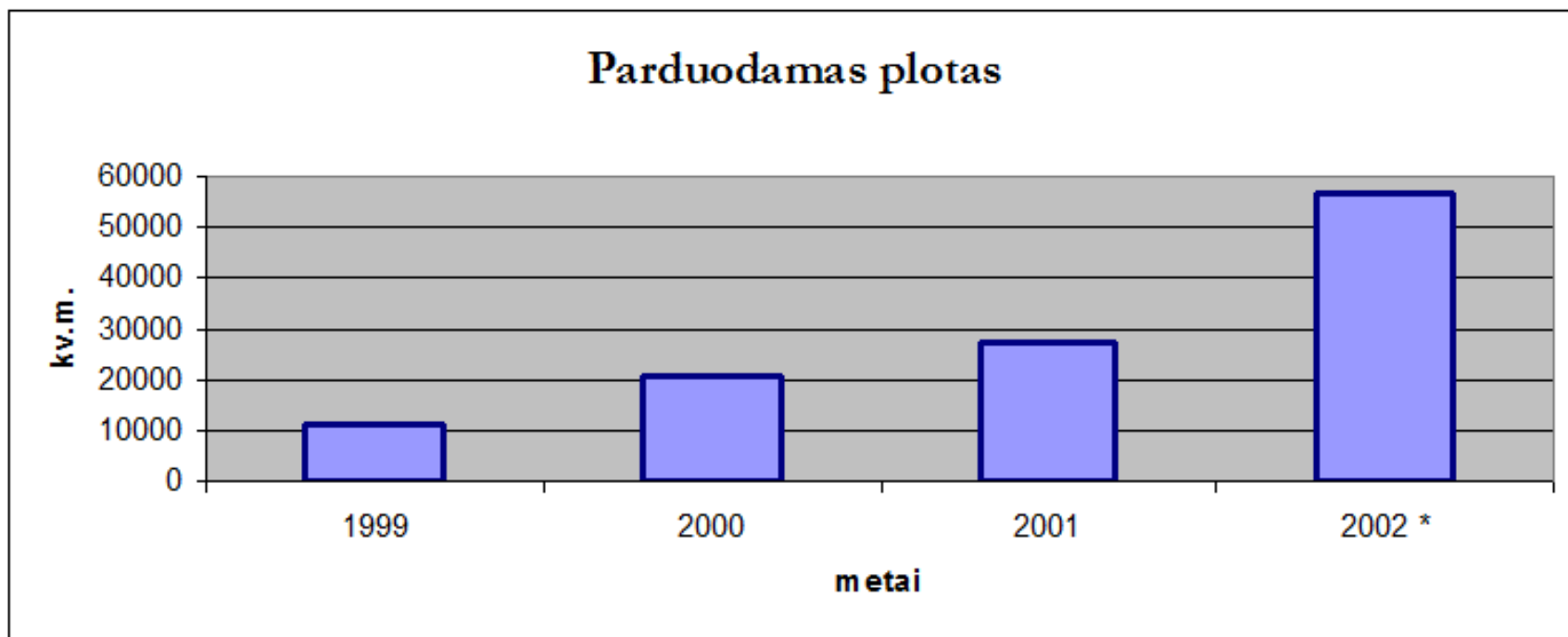
UAB "BŪSTO PASKOLŲ DRAUDIMAS" - Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsteigta draudimo įmonė, draudžianti paskolas, skirtas būstui statyti, pirkti arba rekonstruoti. Pirmą būsto paskolos draudimo sutartį bendrovė sudarė 2000 m. liepos. mėn.



Jei būsto paskola yra apdraudžiama, jos gavėjui pakanka turėti **5 proc. būsto vertės dydžio pradinį įnašą.**

BUTŲ PLĖTRA

1999 metais Vilniuje buvo pastatyta apie 500 naujų butų, iš kurių apie 150 – centrinėje miesto dalyje.



Šaltinis: „Ober-Haus“

MODERNIAUSI DAUGIABUČIAI PRIEŠ 20 METŲ

Daugiabutis Vilniuje, Kalvarijų g. 98



MODERNIAUSI DAUGIABUČIAI PRIEŠ 20 METŲ

Daugiabutis Vilniuje, Pušų g. 2



MODERNIAUSI DAUGIABUČIAI PRIEŠ 20 METŲ

Daugiabutis Vilniuje, Smėlio g. 18



MODERNIAUSI DAUGIABUČIAI PRIEŠ 20 METŲ

Daugiabutis Vilniuje, Trimitų g.



MODERNIAUSI DAUGIABUČIAI PRIEŠ 20 METŲ

Daugiabutis Vilniuje, S.Konarskio g. 4a



BŪSTO PASIRINKIMO KRITERIJAI 1999 m.



VIETA

KAINA



BŪSTO PASIRINKIMO KRITERIJAI 1999 m.

Čia labai
kokybiškas ir
šiltas butas

O tai negi būna
naujų ir
nekokybiškų?



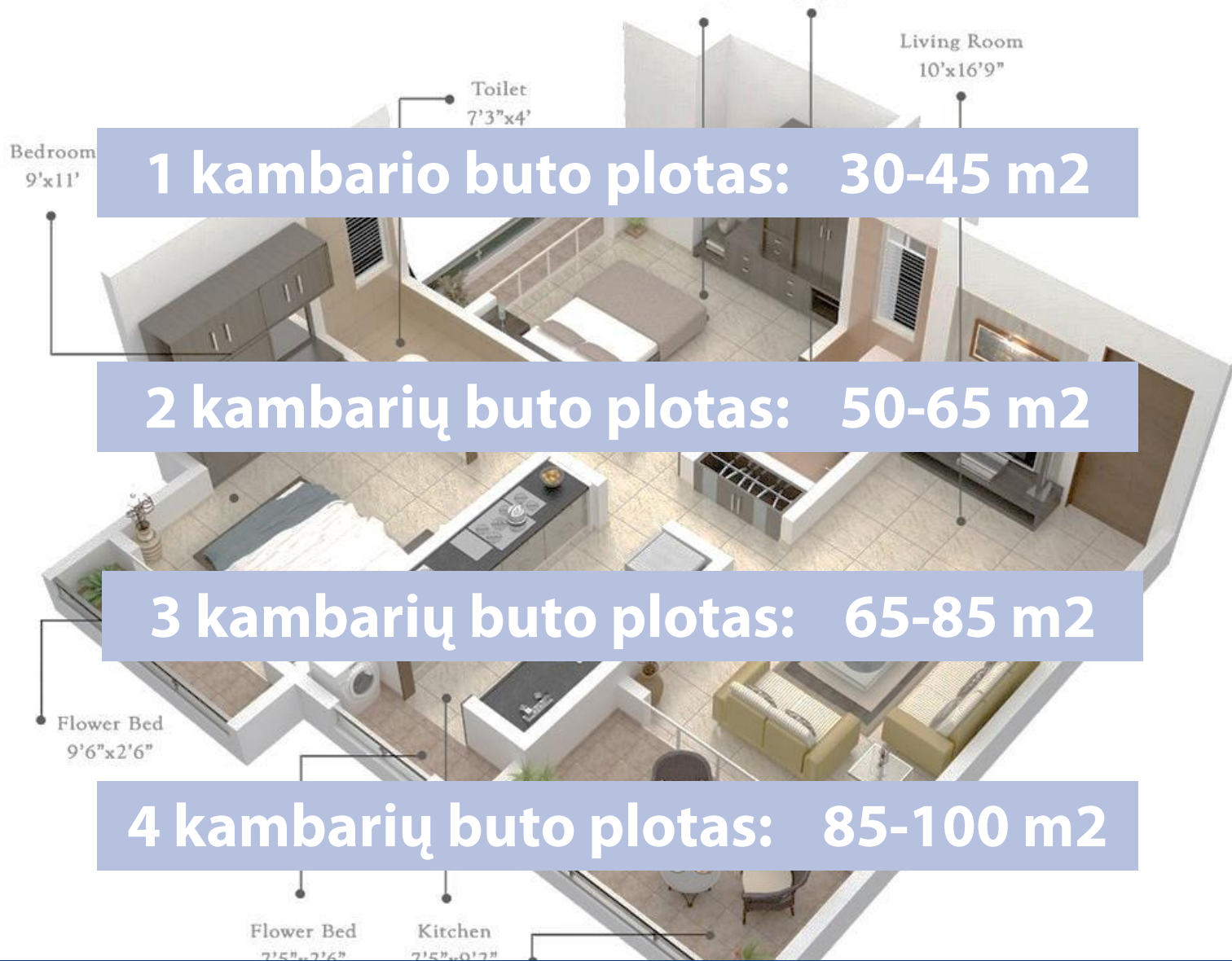
BŪSTO PASIRINKIMO KRITERIJAI 1999 m.

Kaip matote
butas pilnai
įrengtas. Tokių
beveik nėra
rinkoje

Šiaip aš ir pats
labai neblogas
dizaineris. Ir pigiau
viską pasidarysiu
per pažįstamus



BŪSTO PASIRINKIMO KRITERIJAI 1999 m.



BŪSTO RINKOS YPATYBĖS KAUNE 1999 m.

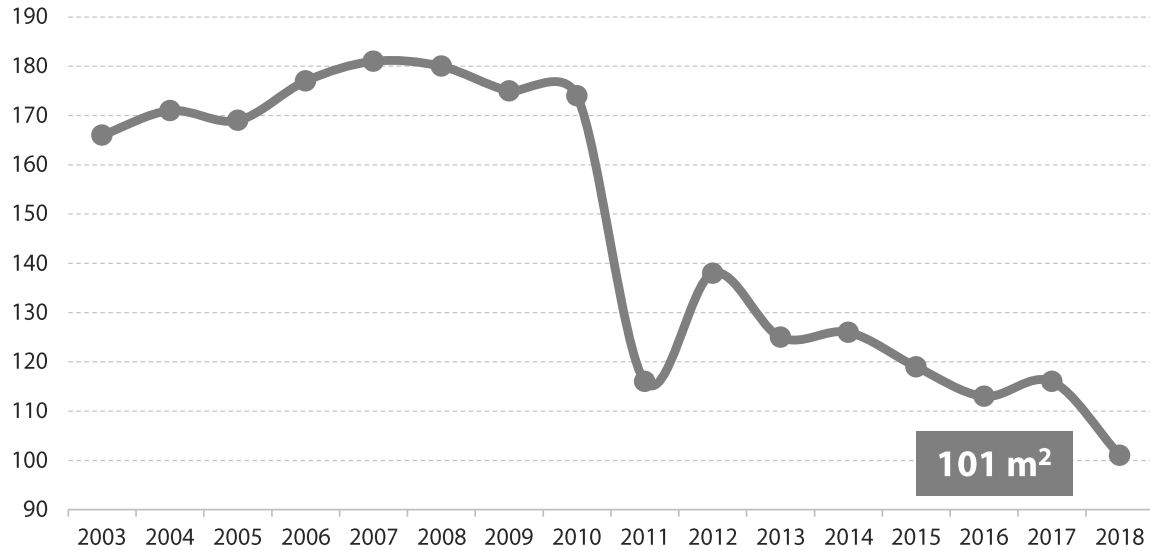


1998 metais Kaune buvo sudaryta apie **115 gyvenamųjų namų pirkimo-pardavimo sandorių**, vėlesniais metais šis skaičius padidėdavo 15-20 sandorių per metus. Todėl galime teigti, kad vidutines pajamas turintis pirkėjas, jei leidžia galimybės, stengiasi parduoti didesnius butus ir išsikelti gyventi į namą. Didžioji dauguma potencialių gyvenamųjų namų pirkėjų pageidauja **nedidelio, maždaug 150-200 kv.m., namo** mieste arba artimame priemiestyje, todėl tokių namų paklausa šiandien yra didžiausia ir žymiai viršija pasiūlą.

Šaltinis: „Latmas“

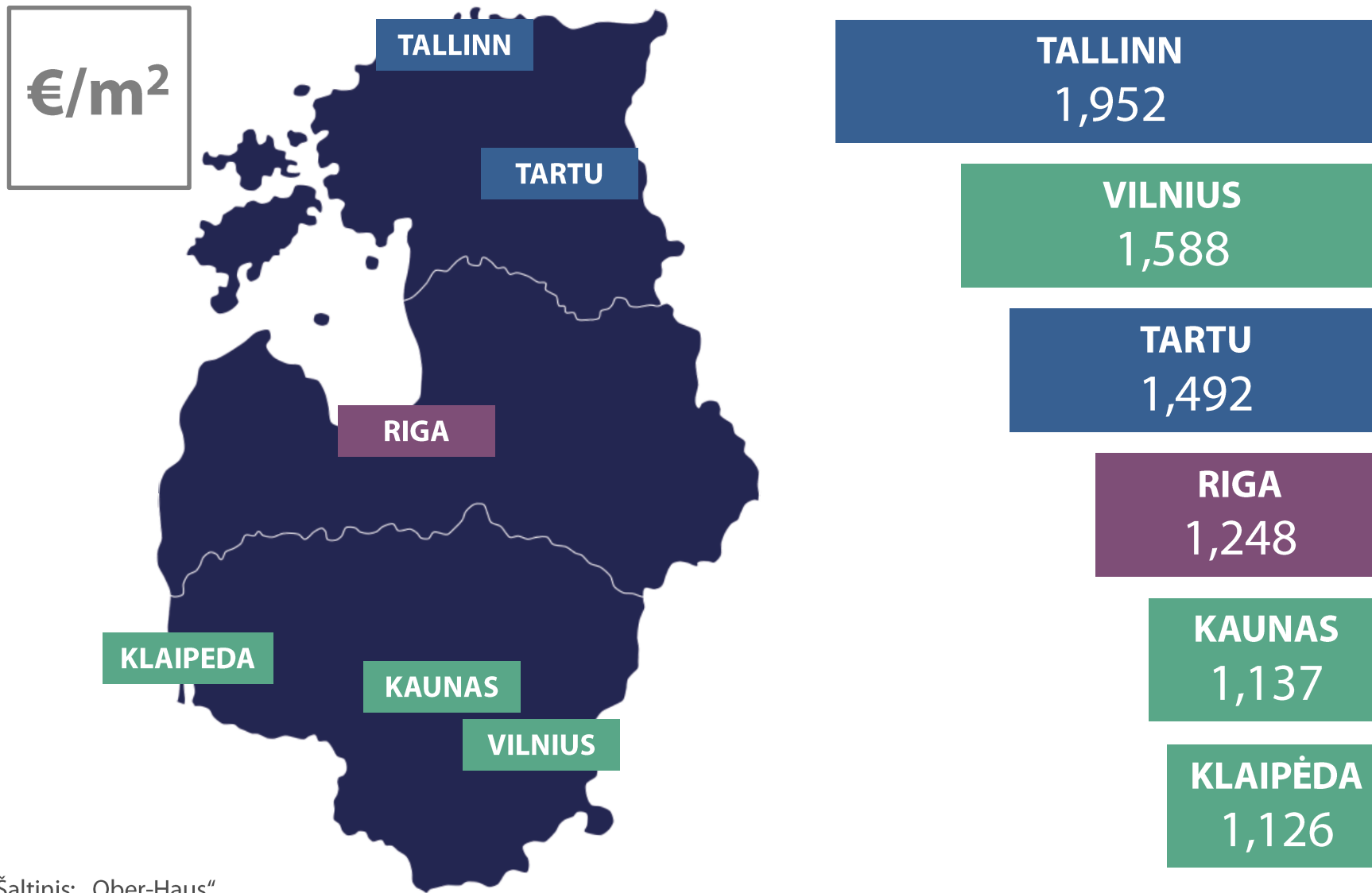
NAUJŲ NAMŲ PASIŪLA

VIDUTINIS NAMŲ PLOTAS VILNIAUS MIESTE IR APYLINKĖSE
(pardavimui statomuose namų kvartaluose, m²)



Duomenys: „Ober-Haus“

VIDUTINĖS BUTŲ KAINOS BALTIJOS ŠALIŲ MIESTUOSE, EUR/m² (2019)



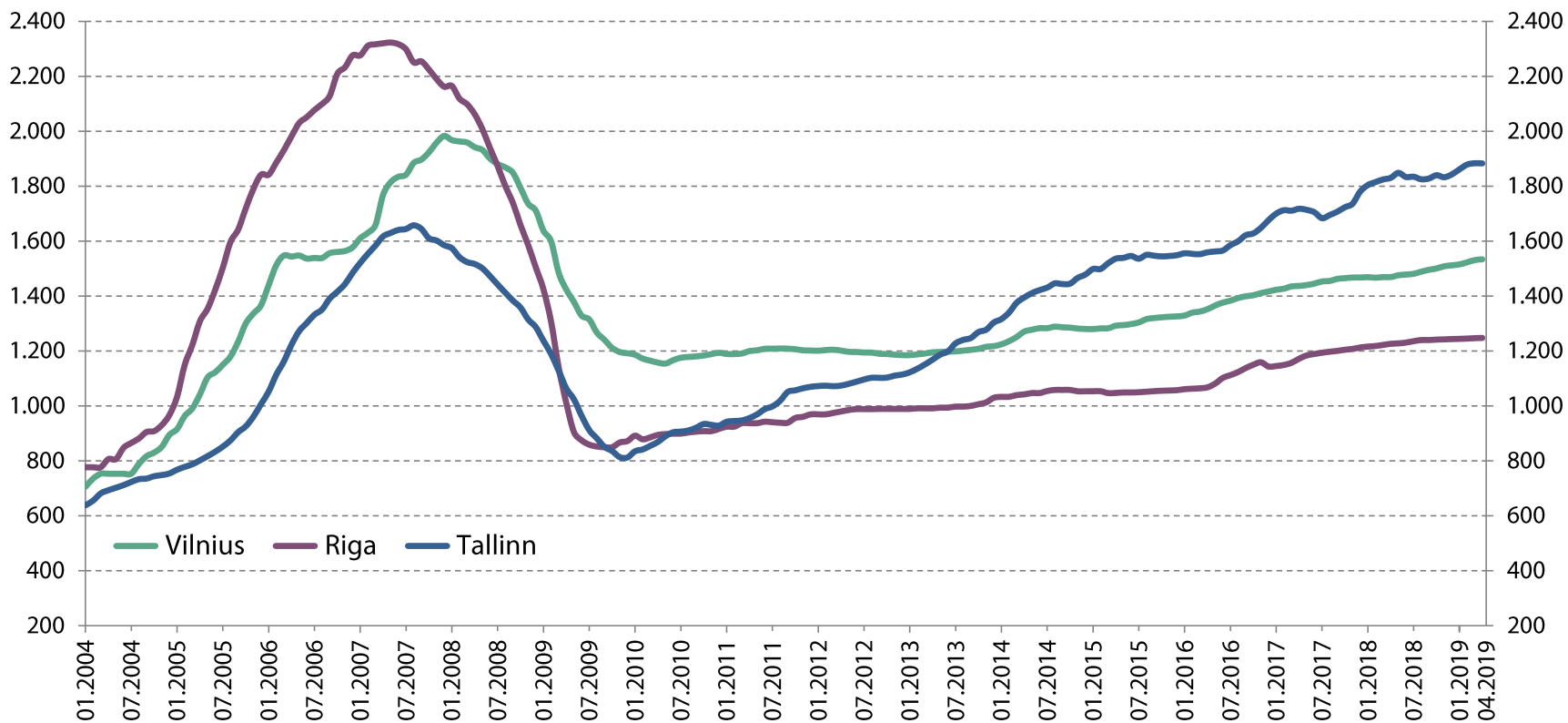
Šaltinis: „Ober-Haus“

TALINAS NESUSTABDOMAI KYLA Į VIRŠŲ JAU 10 METŲ...



Taline būsto kainos nuo žemiausio taško yra išaugusios **daugiau nei dvigubai**. Tuo tarpu **Vilniuje** butų kainos nuo 2010 metų vidutiniškai ūgtelėjo **36 proc.**

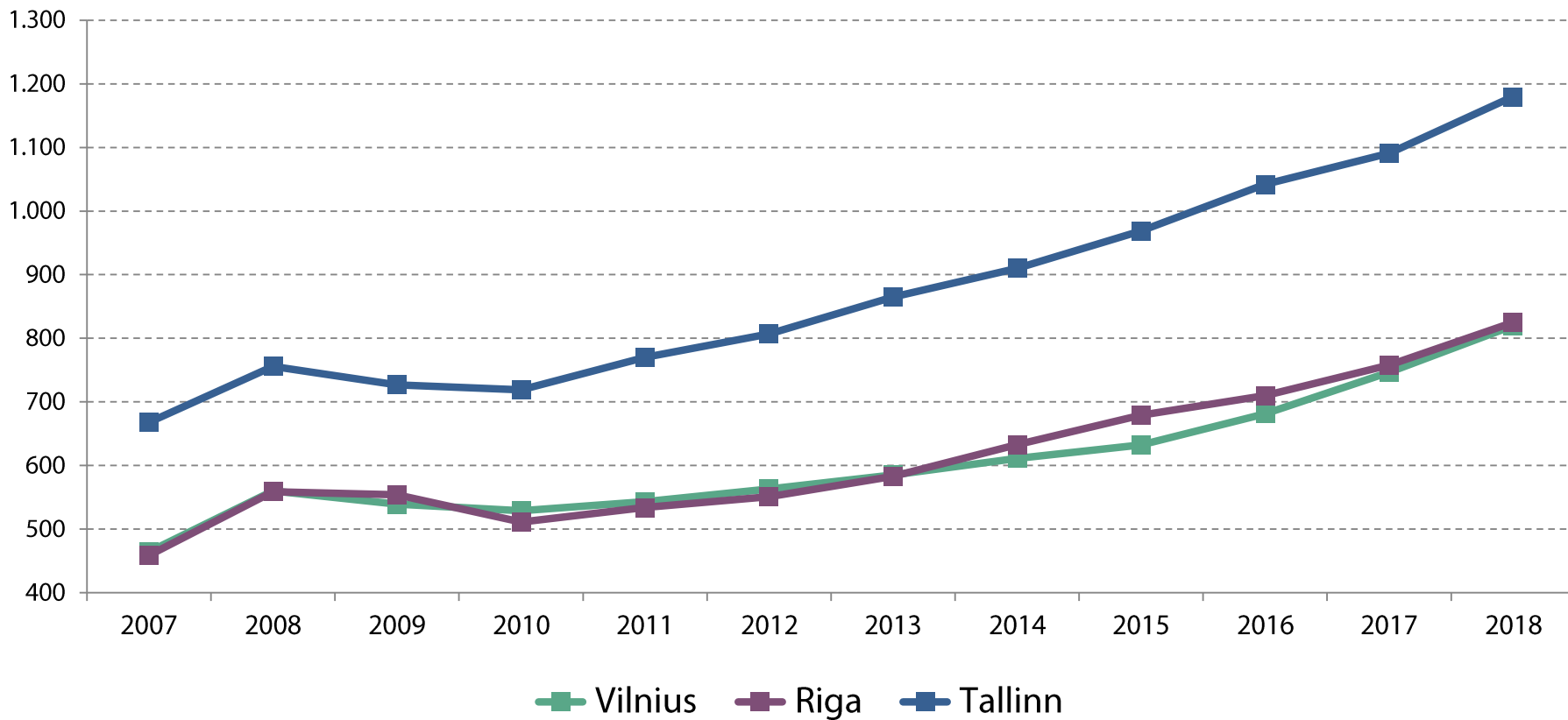
AVERAGE APARTMENT PRICES (EUR/sqm)



Duomenys: „Ober-Haus“

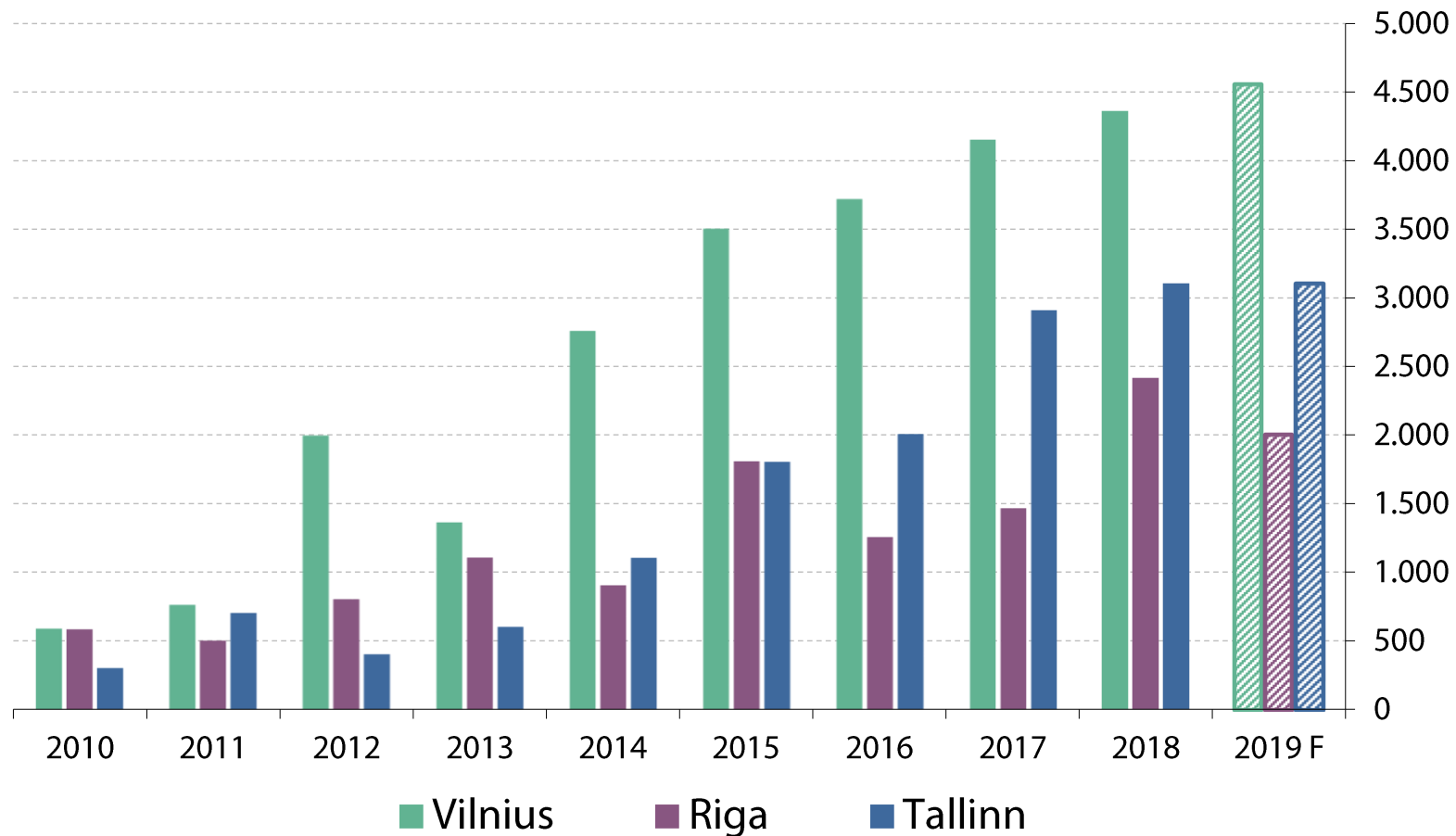
... NES ATLYGINIMAI ESTIJOJE TAIP PAT GEROKAI AUKŠTESNI...

AVERAGE NET SALARY (per month, Eur)



Duomenys: „Ober-Haus“, oficialių institucijų duomenys

COMPLETED APARTMENTS



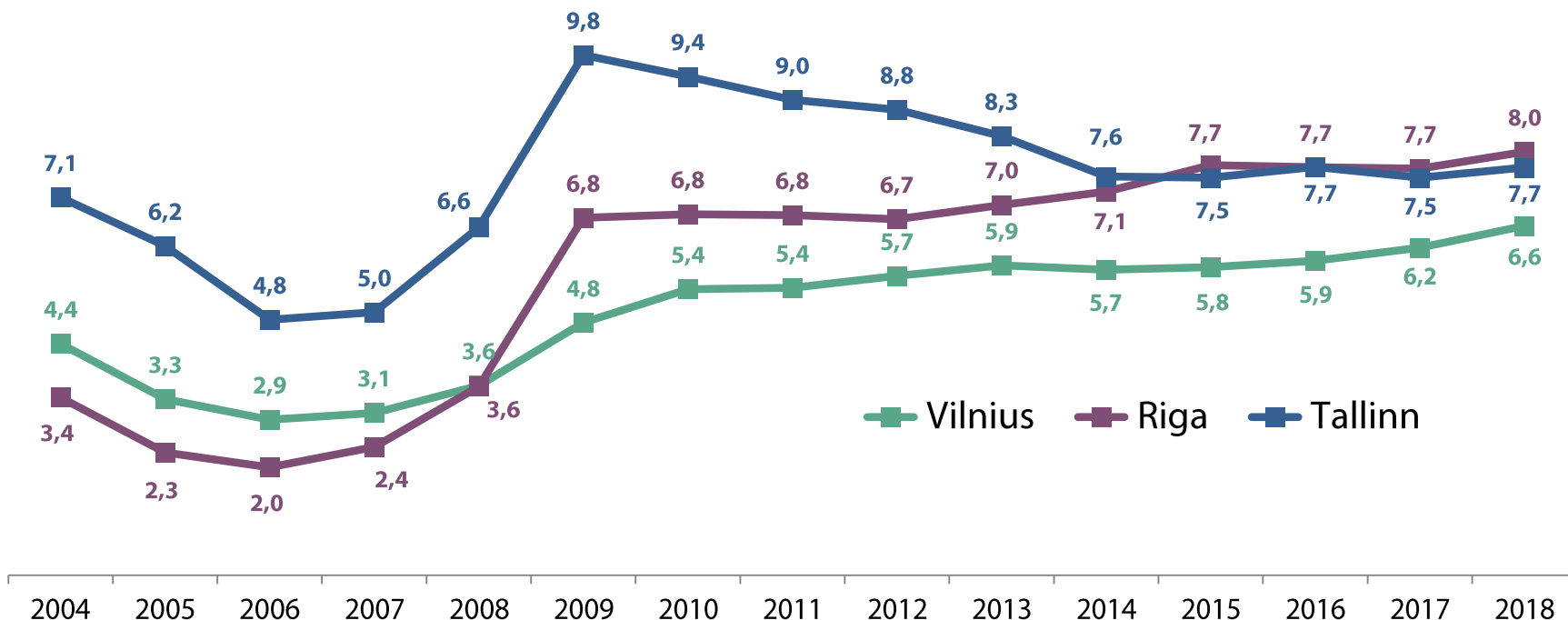
Duomenys: „Ober-Haus“, oficialių institucijų duomenys

BŪSTO ĮPERKAMUMAS



Nepaisant apie 20% aukštesnių butų kainų – Taline dėka aukštų atlyginimų būstas vis tiek labiau statistiškai įperkamas nei Vilniuje.

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



Duomenys: „Ober-Haus“, oficialių institucijų duomenys



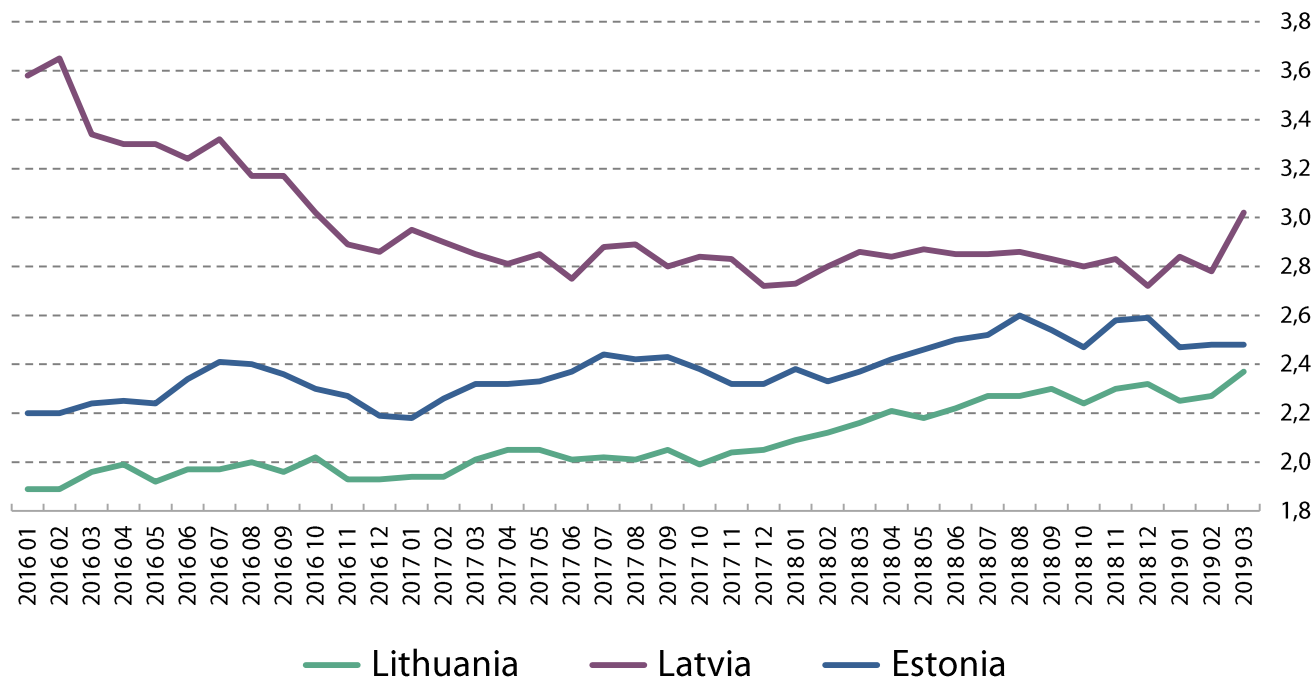
BŪSTO PASKOLŲ PALŪKANOS



Nors Latvijoje būsto paskolų palūkanos per pastaruosius tris metus pamažėjo (kai tuo tarpu Estijoje ir Lietuvoje jos augo), jos vis tiek yra aukščiausios tarp Baltijos šalių. Maksimalus paskolos ir būsto kainos santykis 80% (valstybės remiami žmonės gali gauti iki 95%).

AVERAGE INTEREST RATE FOR NEW HOUSING LOANS

(2016-2019, %)



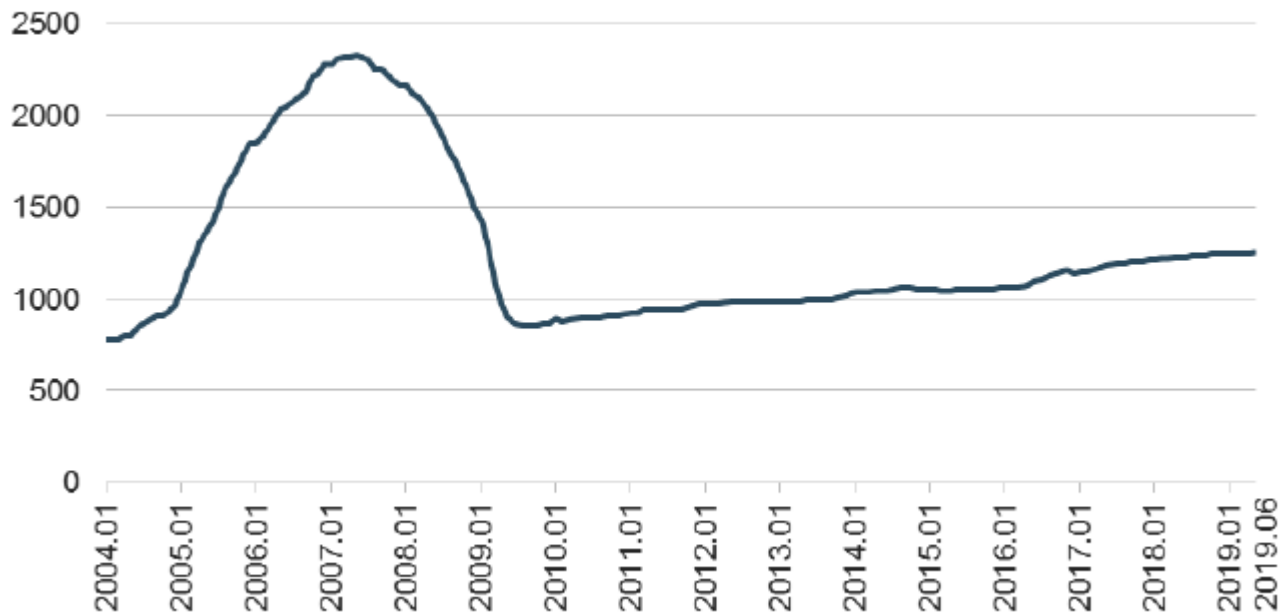
Duomenys: „Ober-Haus“, oficialių institucijų duomenys

“ĪKALINTI SAVO BŪSTE”

Šiuo metu Rygoje būsto kainos vis dar **45 proc. žemesnės** nei kainų piko metu. Todėl nemažai žmonių pirkę būstą 2016-2018 metais yra savotiškai įkalinti, nes jų būsto rinkos vertė vis dar ženkliai mažesnė nei įsiskolinimas bankui.

RĪGAS DZĪVOKĻU CENU INDEKSS (OBER-HAUS)

(January 2004 = 100)



Duomenys: „Ober-Haus“

IŠORINĖS PAKLAUSOS SUMAŽĖJIMAS

Po 2008 metų Latvijoje
ženkliai sumažėjo pirkėjų
iš Rytų šalių, ypač iš
Rusijos.



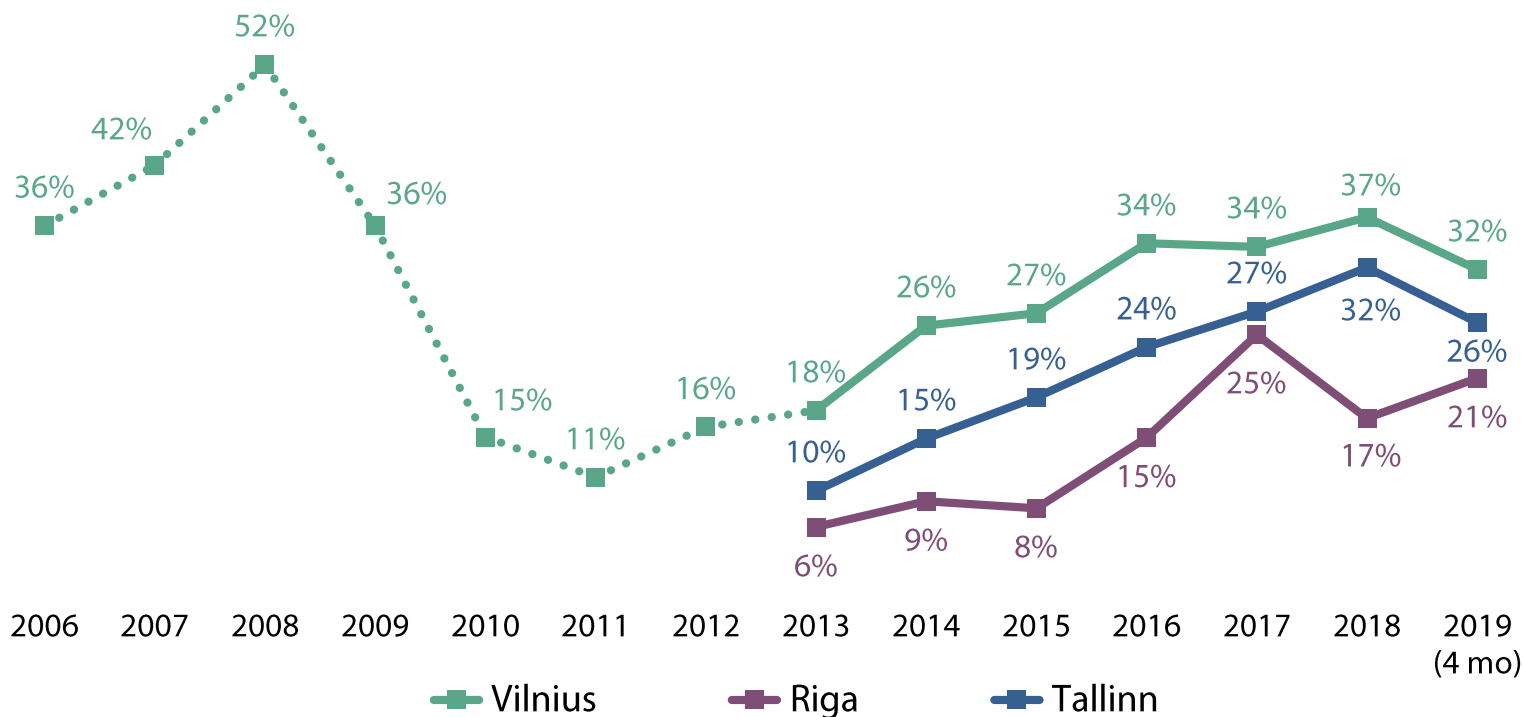
Duomenys: „Ober-Haus“

NAUJOS STATYBOS DALIS BUTŲ SANDORIŲ STATISTIKOJE



Vilnius pirmauja Baltijos šalių sostinių kontekste pagal naujų butų dalį tarp visų sudarytų butų sandorių. Kaune 2018 m. naujų butų dalis sudarė 15 proc., o 2019 I pusr. – 21 proc.

SHARE OF SOLD NEW CONSTRUCTION APARTMENTS FROM TOTAL APARTMENT TRANSACTIONS



Duomenys: „Ober-Haus“, oficialių institucijų duomenys

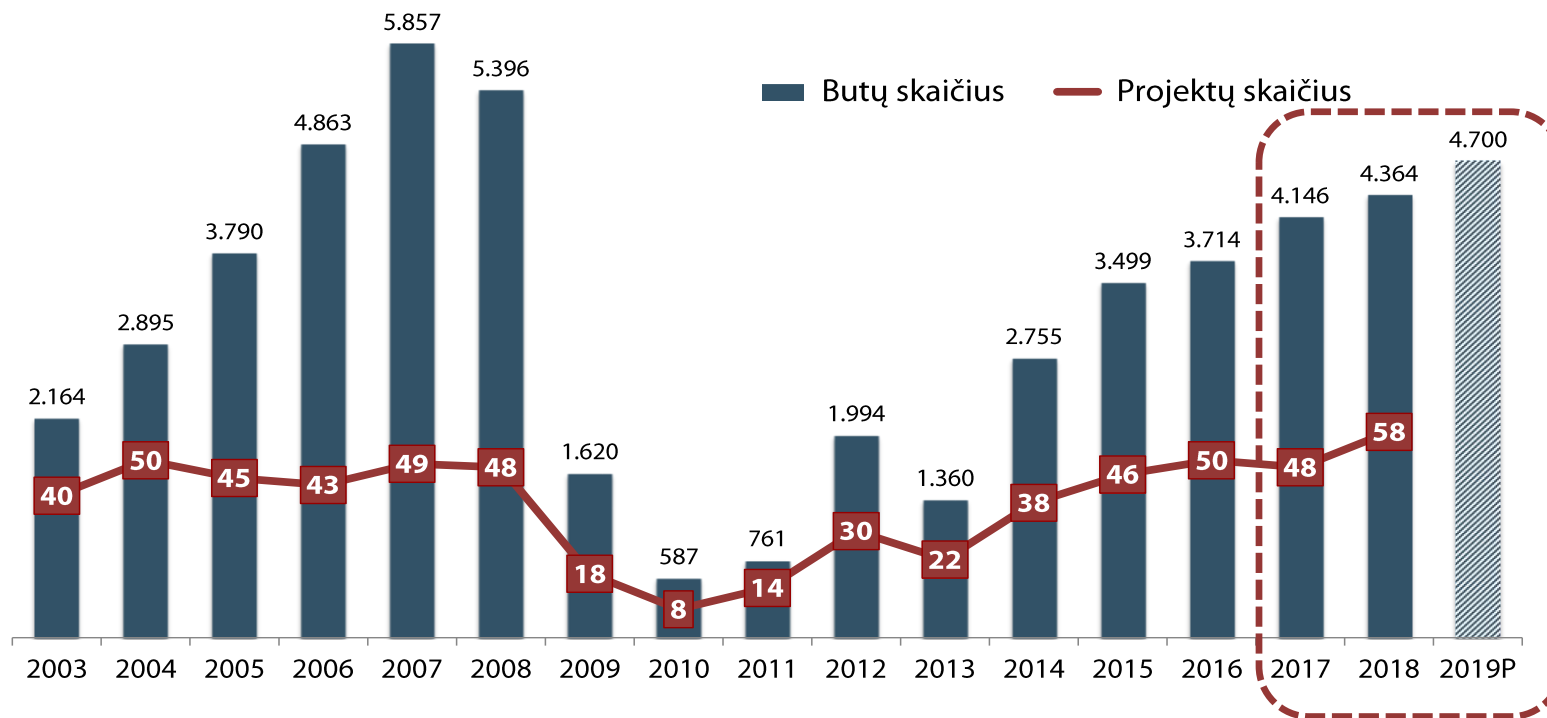


NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



2018 metais Vilniuje buvo pastatyta **5% daugiau** butų nei 2017 metais. 2019 metais turėtų būti pastatyta apie **4.600-4.800 butų** arba **5%-10% daugiau** nei 2018 metais.

PASTATYTŲ BUTŲ IR PROJEKTŲ SKAIČIUS VILNIUJE (pardavimui skirtuose daugiabučiuose)



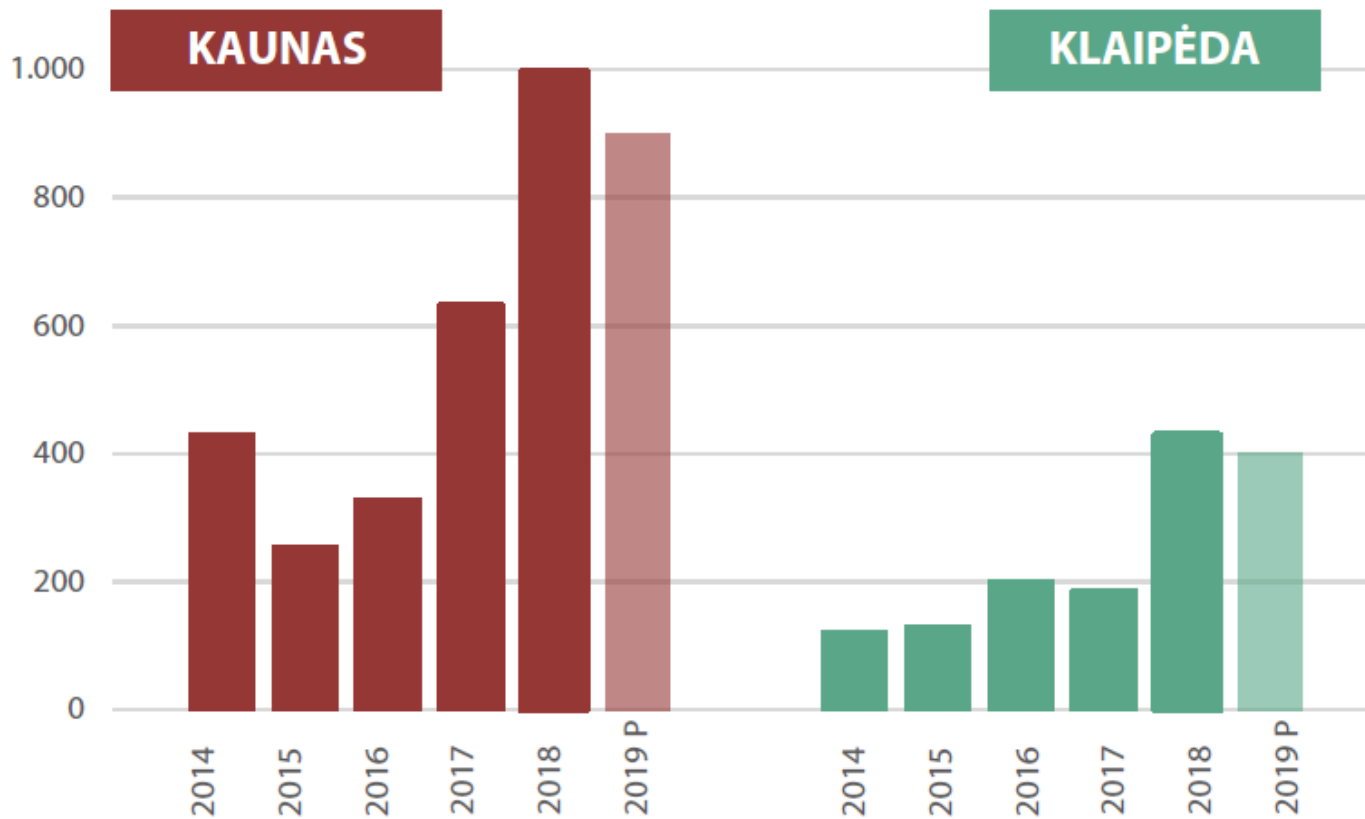
Duomenys: „Ober-Haus“

NAUJŲ BUTŲ PASIŪLA



Kaune ir Klaipėdoje plėtros apimtys taip pat auga, tačiau neprilygsta Vilniui...

PASTATYTŲ BUTŲ SKAIČIUS (pardavimui statomuose daugiabučiuose)

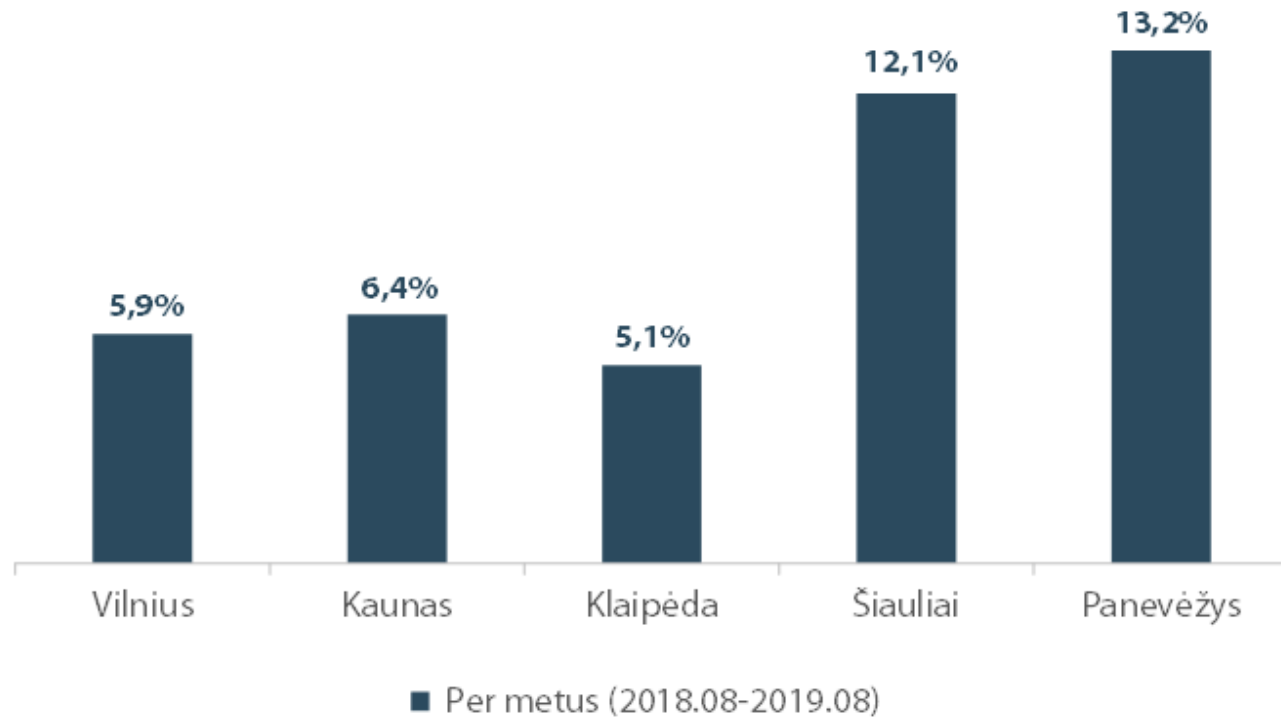


Duomenys: „Ober-Haus“

BUTŲ KAINŲ POKYČIAI ŠIEMET YPAČ RYŠKŪS

Mažesniuose miestuose butų kainų lygis yra mažiausias, todėl juose daugiau erdvės santykiniam jų augimui

VIDUTINIAI BUTŲ PARDAVIMO KAINŲ POKYČIAI



Šaltinis: „Ober-Haus“

KAISTANČIOS NT RINKOS ŽENKLAI

Padidintas žiniasklaidos dėmesys

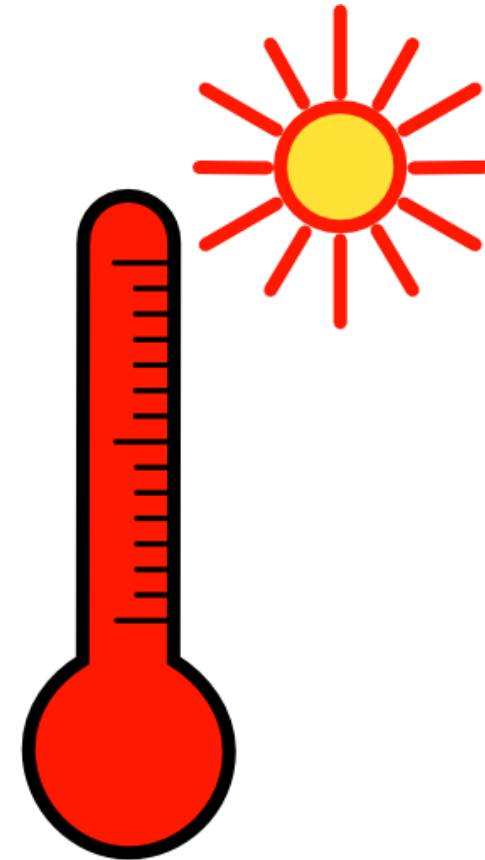
**Aplinkinių žmonių rato padidintas dėmesys
(giminės, kaimynai, bendradarbiai)**

Būsto pirkimas iš brėžinių

Greitėjantis kainų augimo tempas

**Žemos palūkanos laikosi jau 5 metus, kas gali
kurti amžinai žemų palūkanų iliuziją**

**Būsto pirkimas kaip investicija
(spekuliavimo lūkesčiai kol kas nedideli)**



GYVENTOJAI NUSITEIKĘ OPTIMISTIŠKAI

SEB banko užsakymu **2019 metų birželį** atlikta **Lietuvos gyventojų** apklausa atskleidė, kad **53%** apklaustųjų tikisi, jog būsio kaina per artimiausius metus **padidės**, **11%** mano, kad būstas **pigs**, 26% nesitiki pokyčių, o likę 10% neturi nuomonės šiuo klausimu.

Vilniaus regione manančių, kad būsio kaina augs, per metus **padidėjo** nuo 54% iki **59%**, o manančių, kad būsio kaina mažės, dalis beveik nekito ir siekė 10%.

Kaune laukiančių būsio brangimo birželio pabaigoje buvo **51%**, arba taip pat 5% daugiau negu prieš metus. Tiesa, **Klaipėdoje** tik **trečdalis** apklaustųjų galvoja, kad būstas per artimiausius dvylika mėnesių brangs, kai prieš metus taip manė net 51% respondentų.



Šaltinis: *Reprezentatyvią Lietuvos gyventojų apklausą šių metų balandį SEB banko užsakymu atliko rinkos ir viešosios nuomonės tyrimų bendrovė „Baltijos tyrimai“.* Iš viso buvo apklausta 1010 žmonių nuo 15 iki 74 metų 118-oje šalies vietovių

KAINŲ AUGIMĄ SKATINANTYS VEIKSNIAI ir STABDANTYS VEIKSNIAI

REALI IR DIDŽIAUSIA GRĖSMĖ: GLOBALIOS IR GEOPOLITINĖS GRĖSMĖS (ko iš esmės neįmanoma prognozuoti)

Aukštas gyventojų pasitikėjimas NT rinka

Auganti šalies ekonomika ir augantys atlyginimai

Augantis darbo vietų ir gyventojų skaičius Vilniuje ir Kaune

Palankios finansavimo sąlygos ir žemos paskolų palūkanos

Stabilus būsto pardavimo ir būsto nuomos kainų santykis

Žema tradicinių investavimo alternatyvų (indėlių, obligacijų) grąža

Auganti statybų kokybė ir savikaina

Pasiūlos perteklius: grėsmė ne visai rinkai, o pavieniams plėtotojams

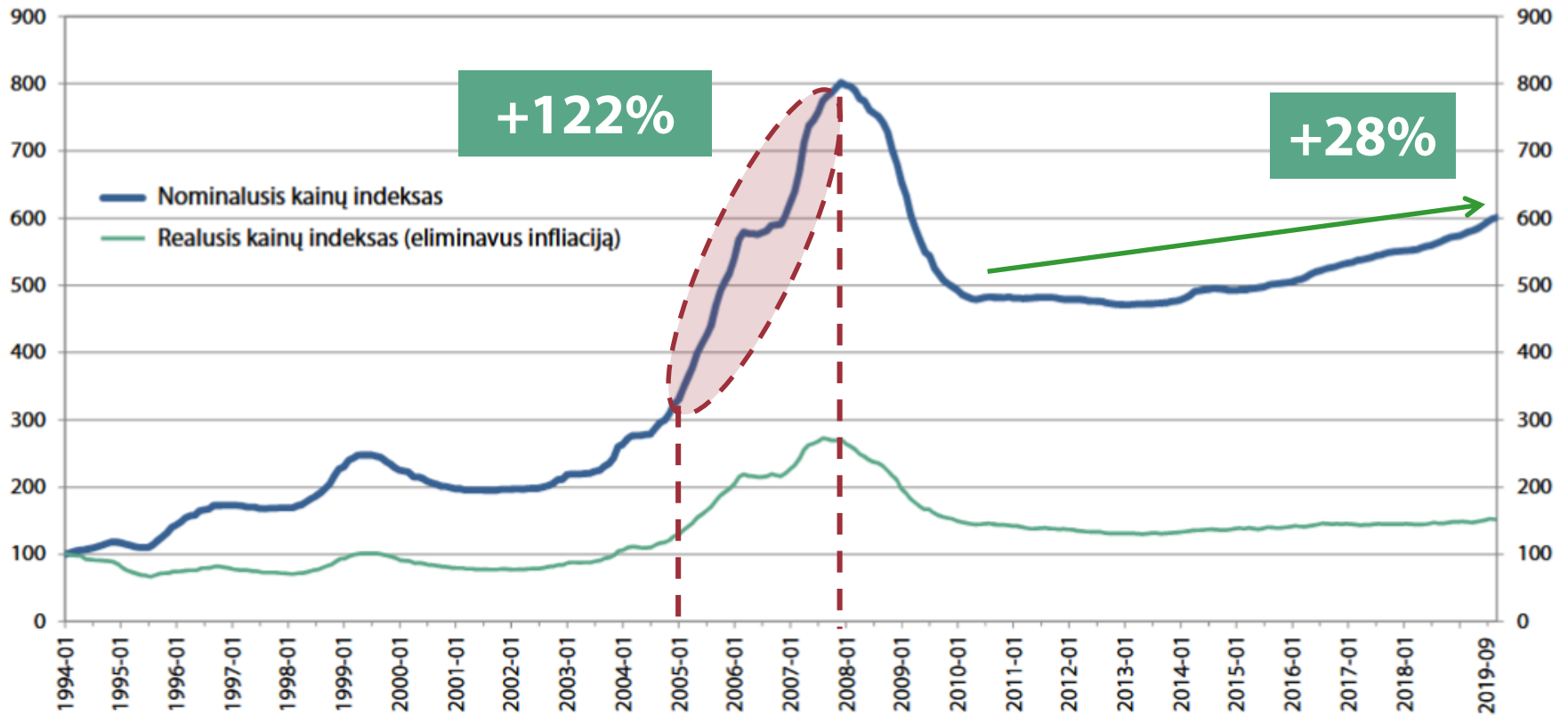
Galimi mokestinės aplinkos pokyčiai (NT mokesčio mokėtojų rato plėtimas ir pan.)

Augančios tarpbankinių paskolų palūkanos

Neigiami demografiniai pokyčiai (gimstamumo, emigracijos problemos)

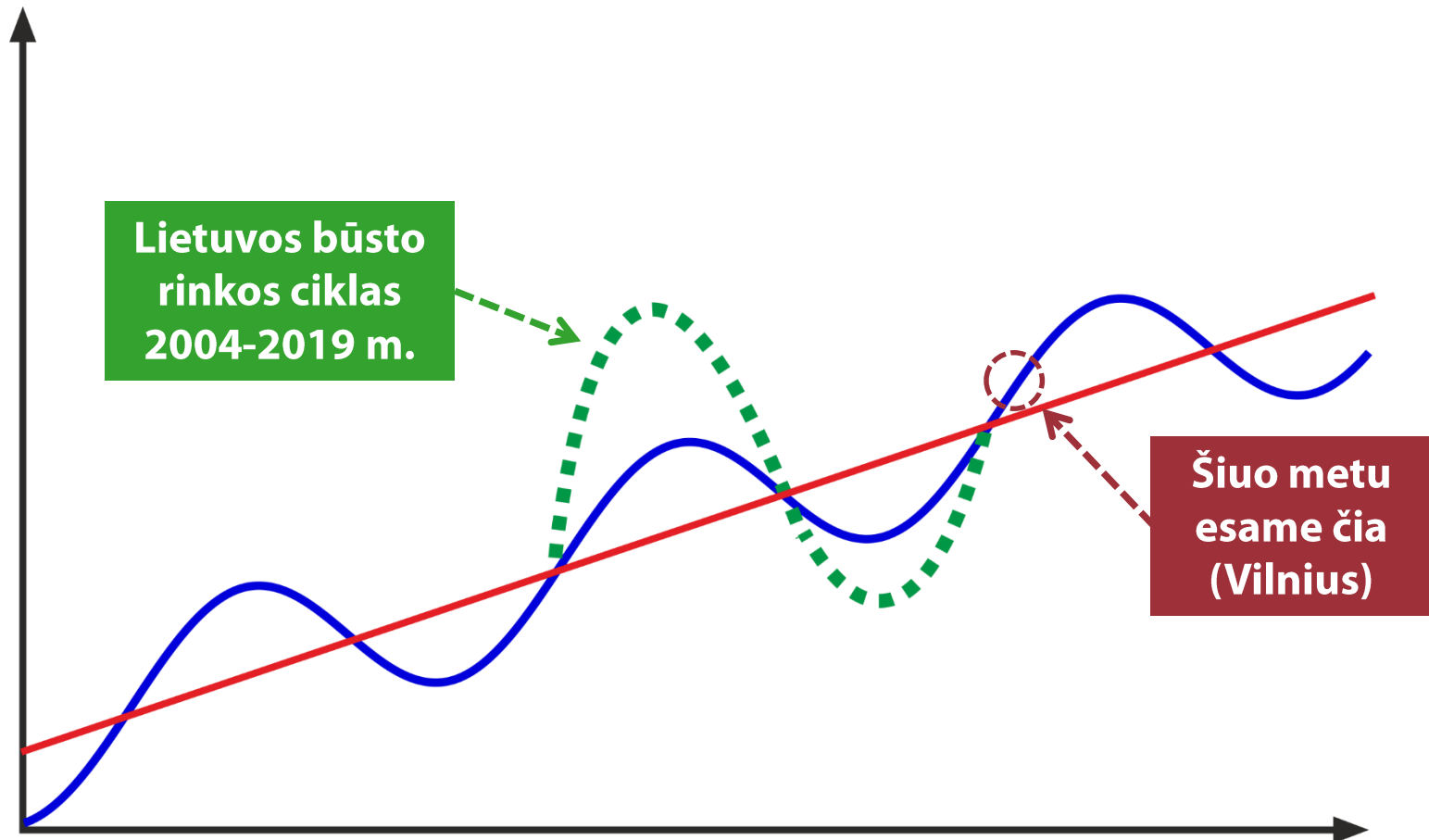
KURIAME NT CIKLO ETAPE ESAME ŠIUO METU?

"OBER-HAUS" LIETUVOS BUTŲ KAINŲ INDEKSAS (OHBI)
(1994 sausis = 100)



Duomenys: „Ober-Haus“

KURIAME NT CIKLO ETAPE ESAME ŠIUO METU?





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

