

Tendencijos gyvenamojo NT rinkoje

Algimantas Laurinavičius

UAB Hanner

2019

Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

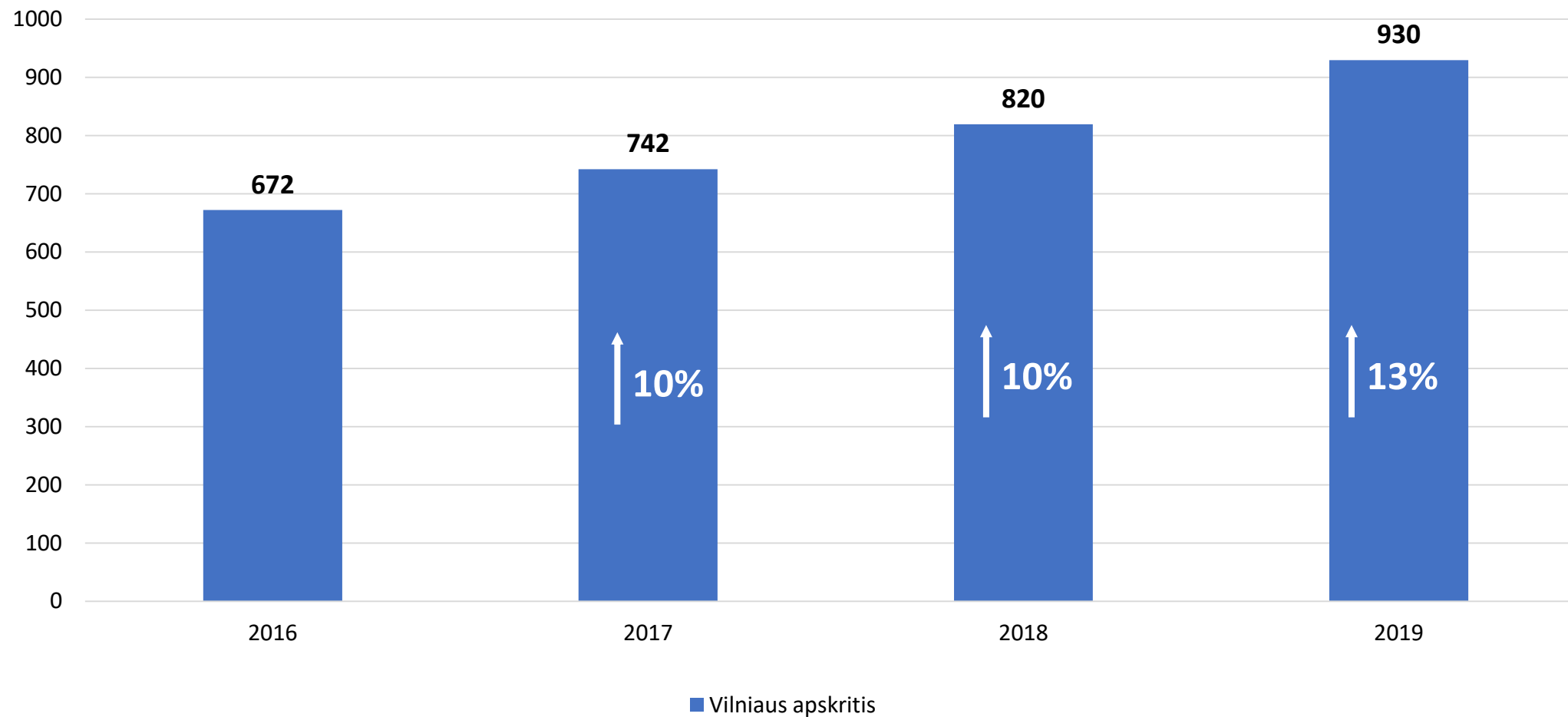


Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Augantys atlyginimai



Vidutinis neto darbo užmokestis Vilniuje 2016-2019 II ketv., Eur

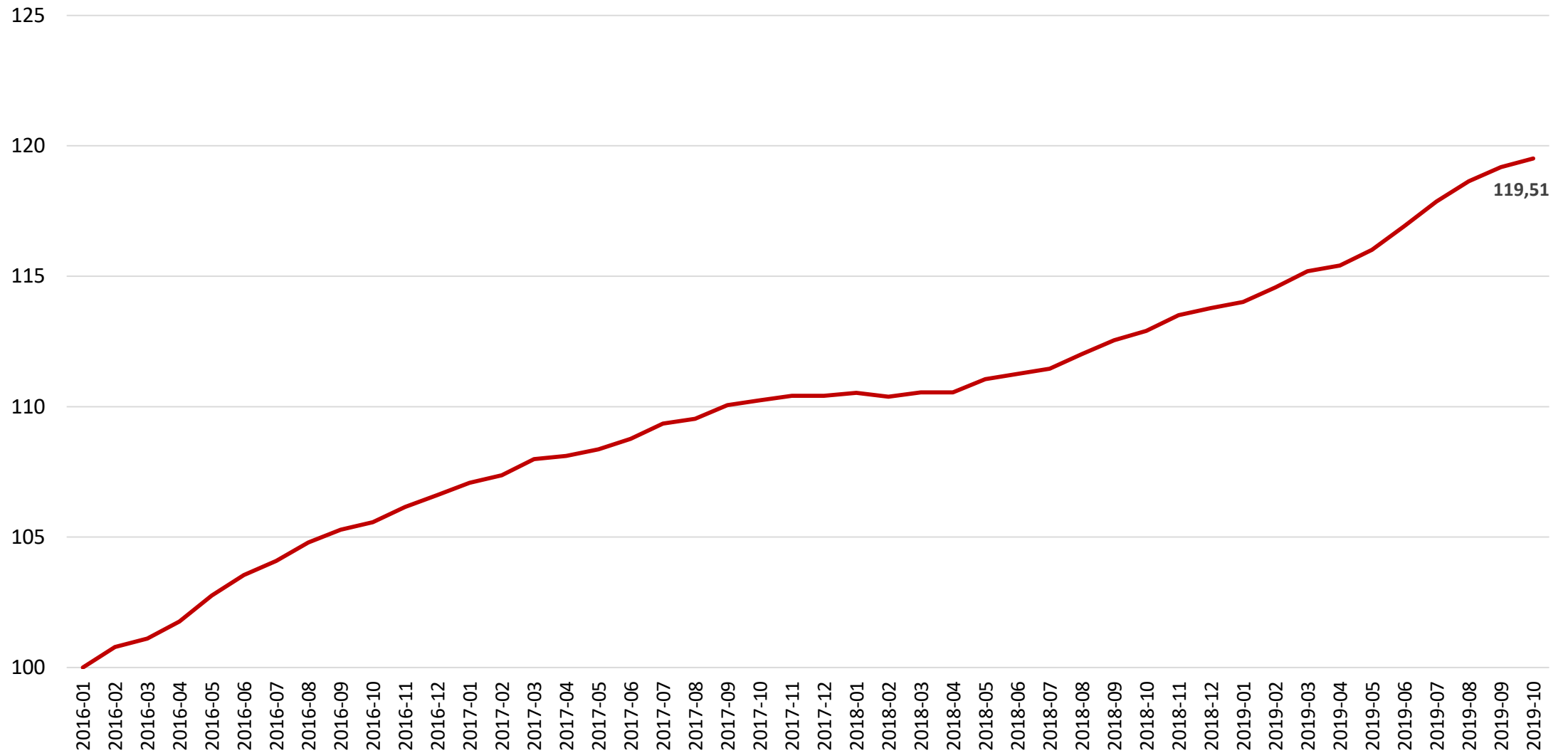


Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Augantys atlyginimai
- **Statistiškai butų kainos auga**



Butų kainų pokytis Vilniuje, 2016 – 2019 III ketv.



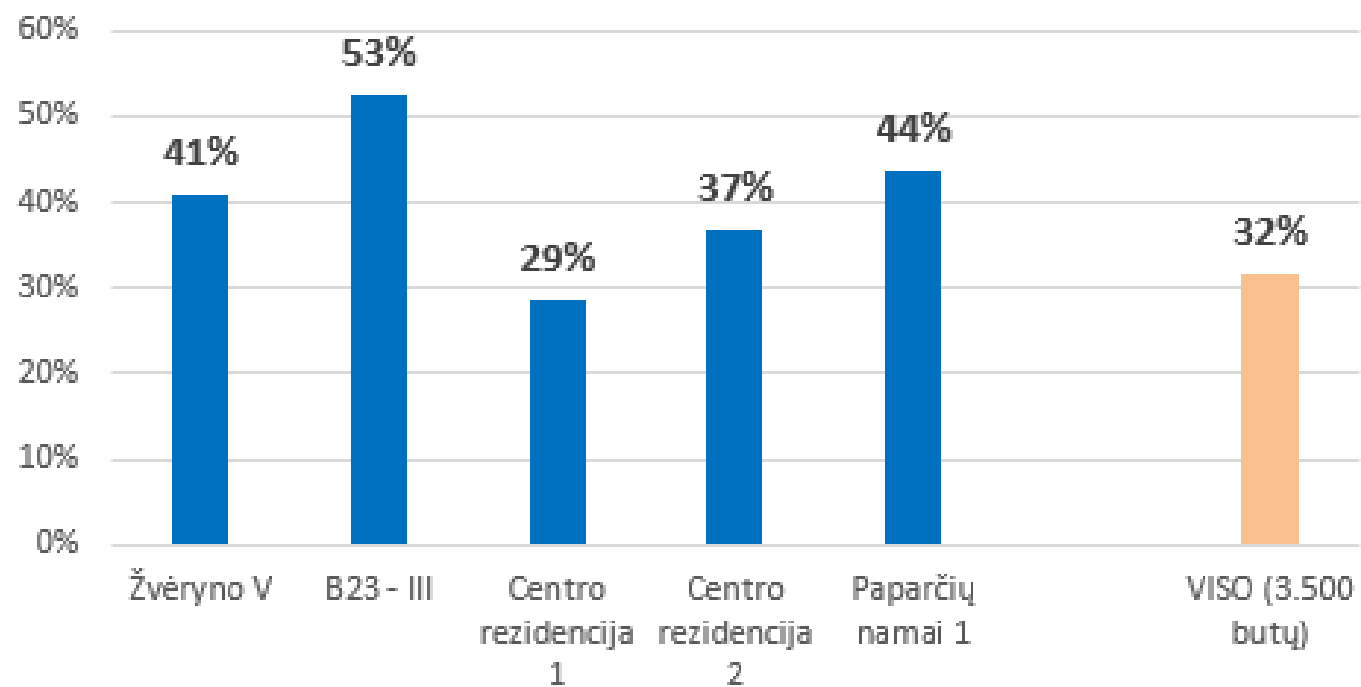
Šaltinis: „Ober-Haus“ Lietuvos butų kainų indeksas (OHBI)

Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Augantys atlyginimai
- Statistiškai butų kainos auga, **bet ar lyginami tarpusavyje palyginami dalykai?**



Parduotų butų dalis su apdaila

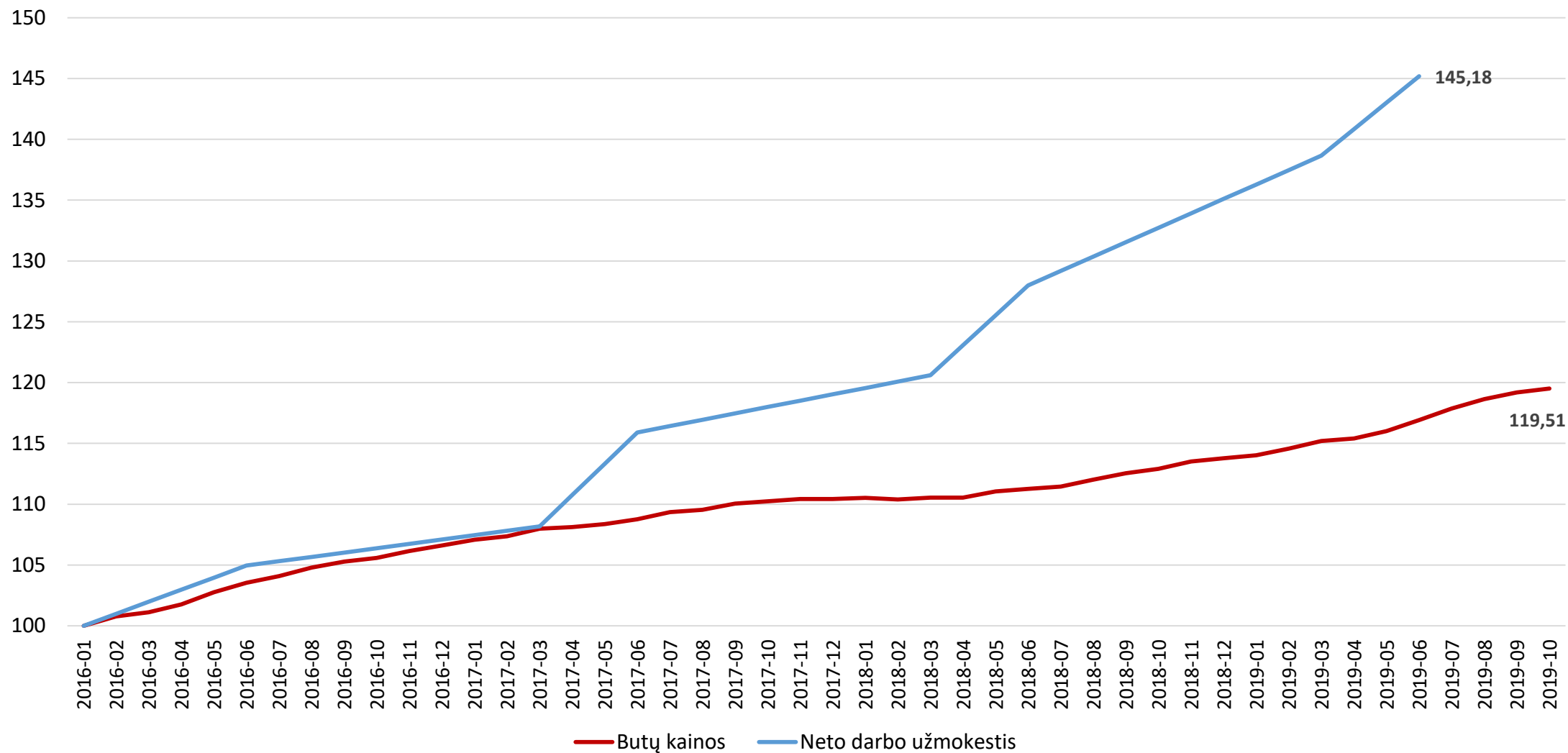


Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Augantys atlyginimai
- Butų kainos auga ne taip sparčiai kaip atlyginimai – **rekordiškai aukštas būsto įperkamumas**



Butų kainų ir atlyginimų pokytis Vilniuje, 2016 – 2019 III ketv.



Buto įperkamumas

Buto plotas	kaina, EUR/kv. m	buto kaina	nuosava dalis 15%	banko kreditas 85%	reikalingos min šeimos pajamos, EUR/mėn.		Mėnesio įmoka bankui*
					1 asmuo	2 asmenys	
50	2 000	100 000	15 000	85 000	1 300	po 650	373
50	2 500	125 000	18 750	106 250	1 600	po 800	465
50	3 000	150 000	22 500	127 500	1 850	po 925	557

* 25 m., anuitetas

Buto įperkamumas

Buto plotas	kaina, EUR/kv. m	buto kaina	nuosava dalis 15%	banko kreditas 85%	reikalingos min šeimos pajamos, EUR/mėn.		Mėnesio įmoka bankui*
					1 asmuo	2 asmenys	
50	2 000	100 000	15 000	85 000	1 300	po 650	373
50	2 500	125 000	18 750	106 250	1 600	po 800	465
50	3 000	150 000	22 500	127 500	1 850	po 925	557

* 25 m., anuitetas

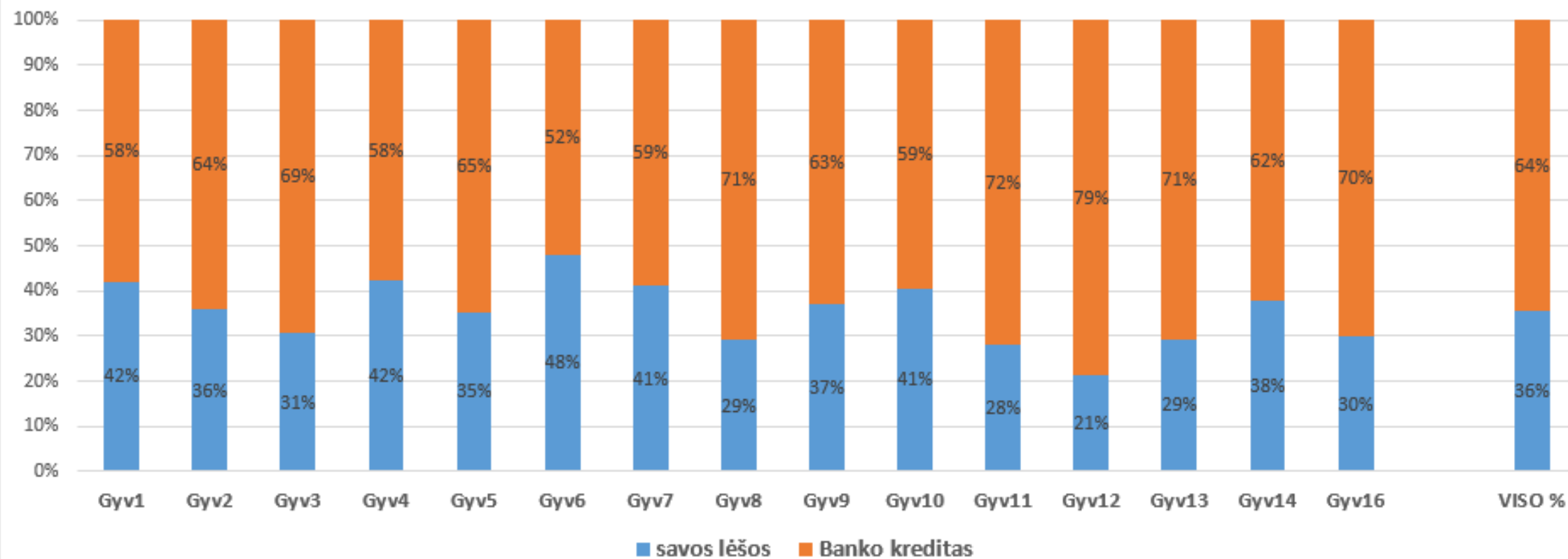
- Vidutinis neto darbo užmokestis Vilniuje 2019 II ketv. sudarė 930 Eur

Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- **Didelę dalį sandorių pirminėje būsto rinkoje atlieka investuotojai**



Gyventojų būsto įsigijimo finansavimas



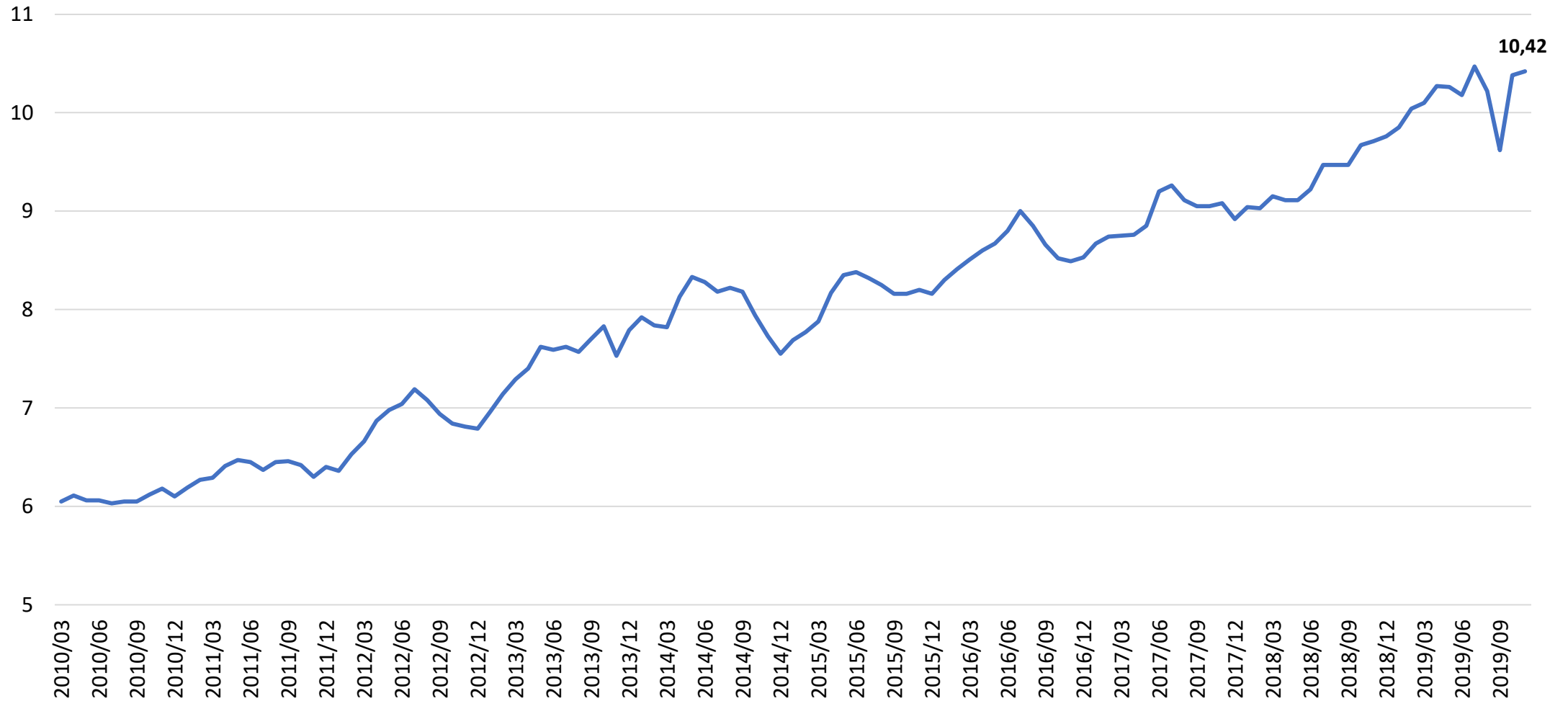
- Hanner duomenys; ~2000 sandorių statistika

Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Didelę dalį sandorių pirminėje būsto rinkoje atlieka investuotojai
- **O būsto nuomos kainos auga**



Butų nuomos kaina Vilniuje 2010-2019 m., Eur/kv.m.

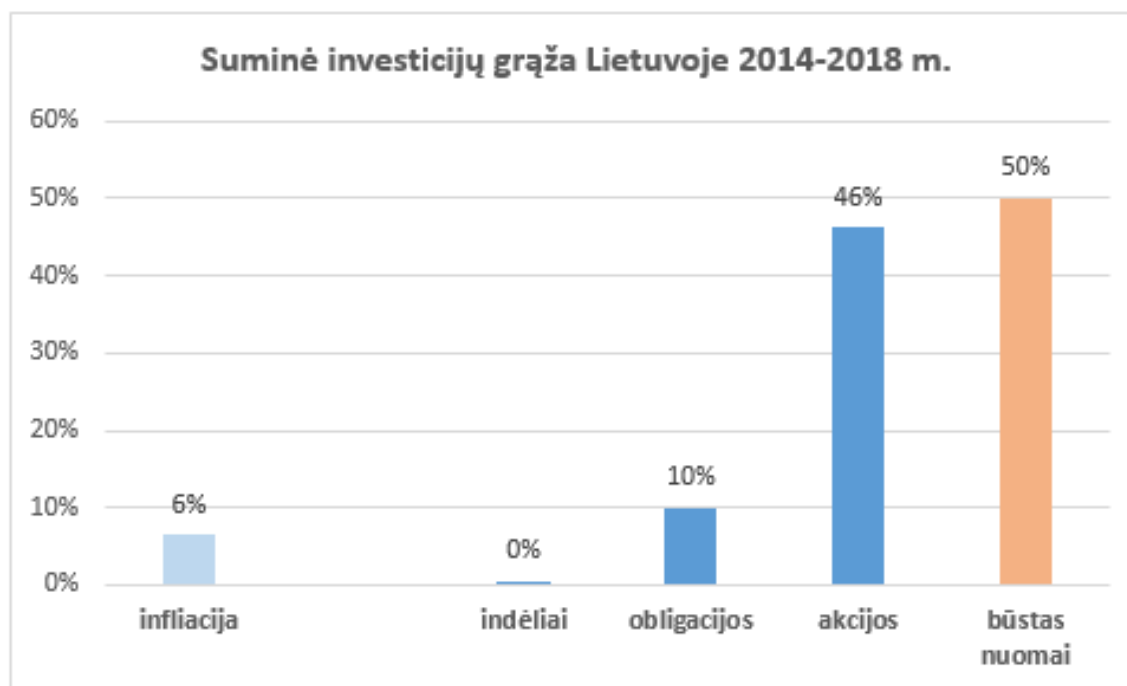
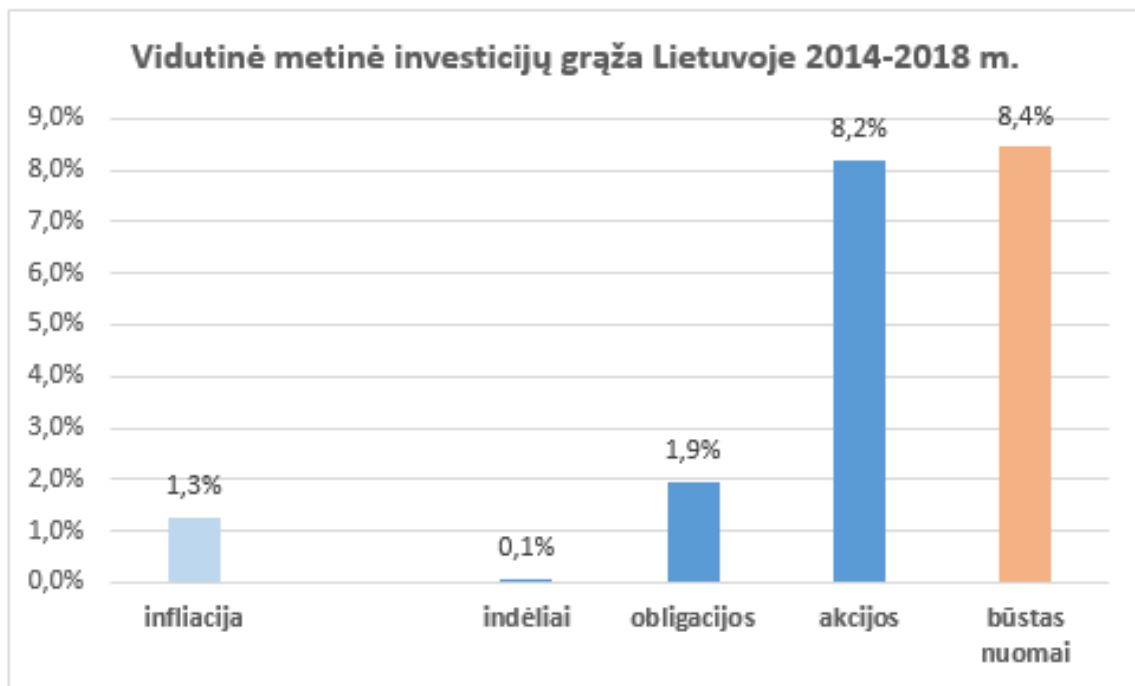


Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

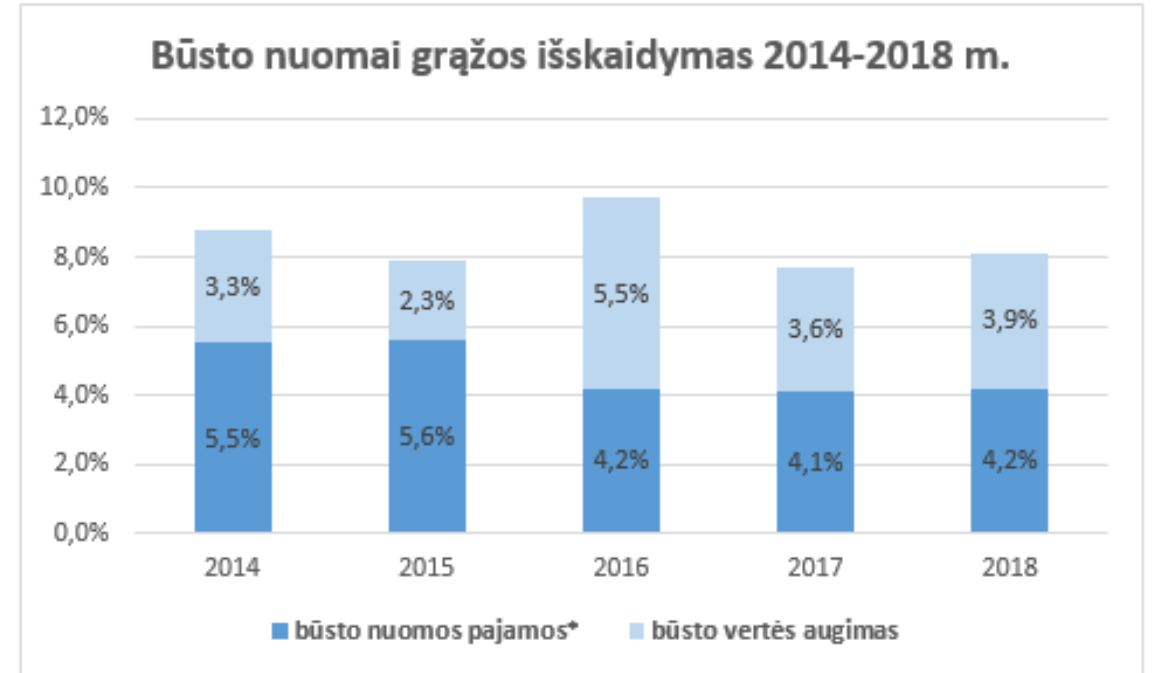
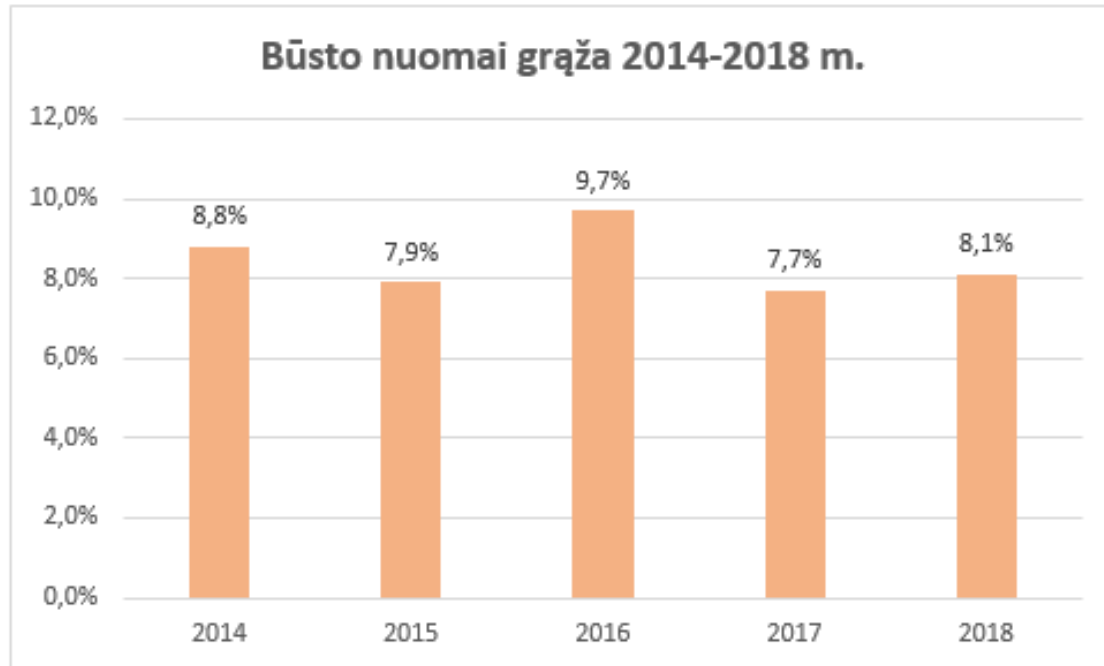
- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Didelę dalį sandorių pirminėje būsto rinkoje atlieka investuotojai
- O būsto nuomos kainos auga - **ir pajamingumas siekia net 8%**



Nuomojamo būsto grąža



Nuomojamo būsto grąža



Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- **Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%**



Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- **Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%**



- **Būsto kredito palūkanos auga**

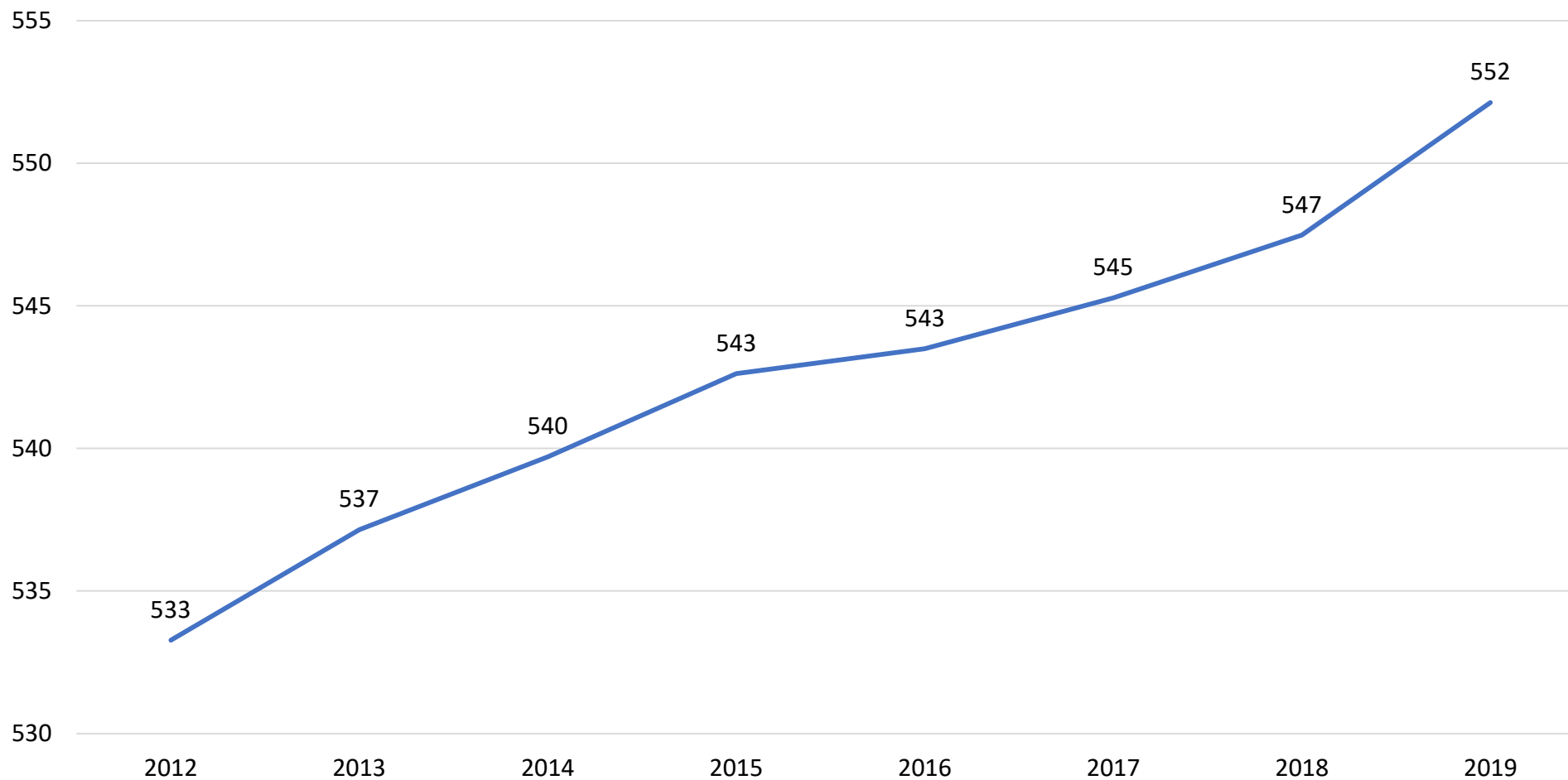
Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- **Augantis Vilniaus gyventojų skaičius**



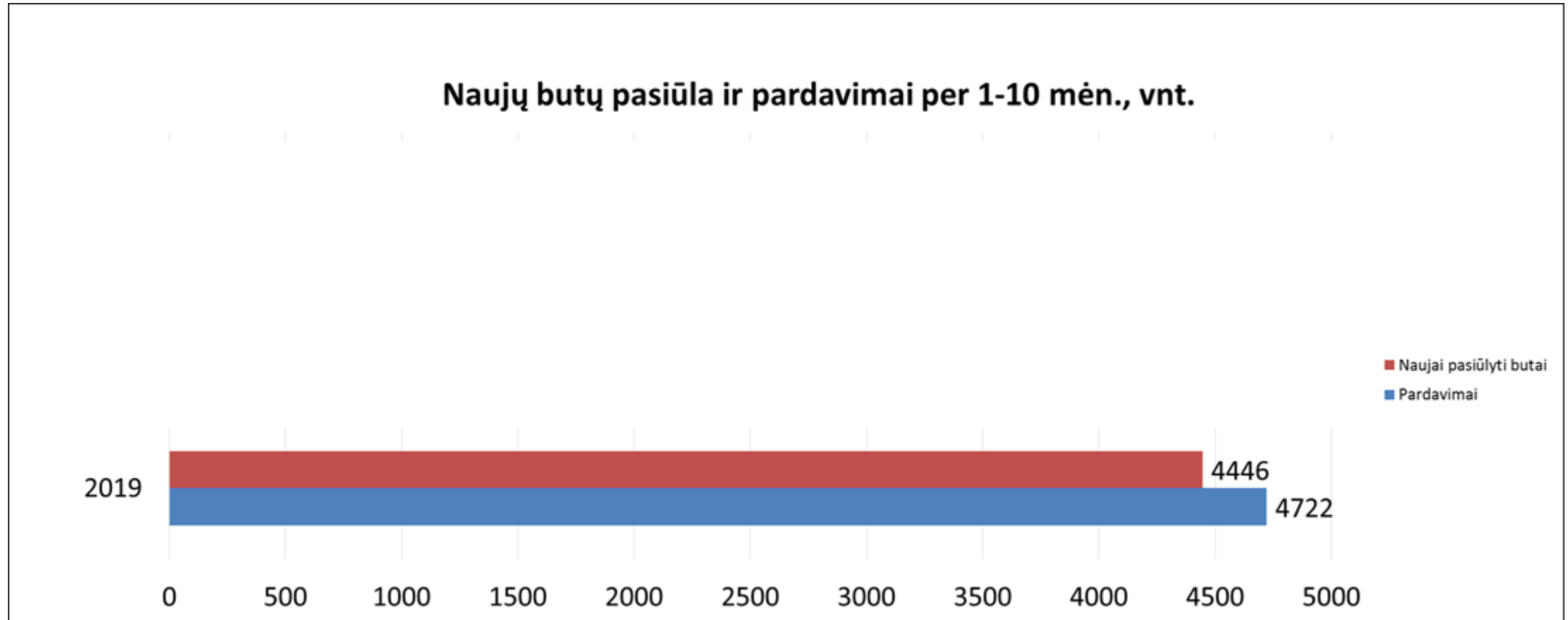
- Būsto kredito palūkanos auga

Gyventojų skaičiaus dinamika Vilniuje 2012 – 2019, tūkst.

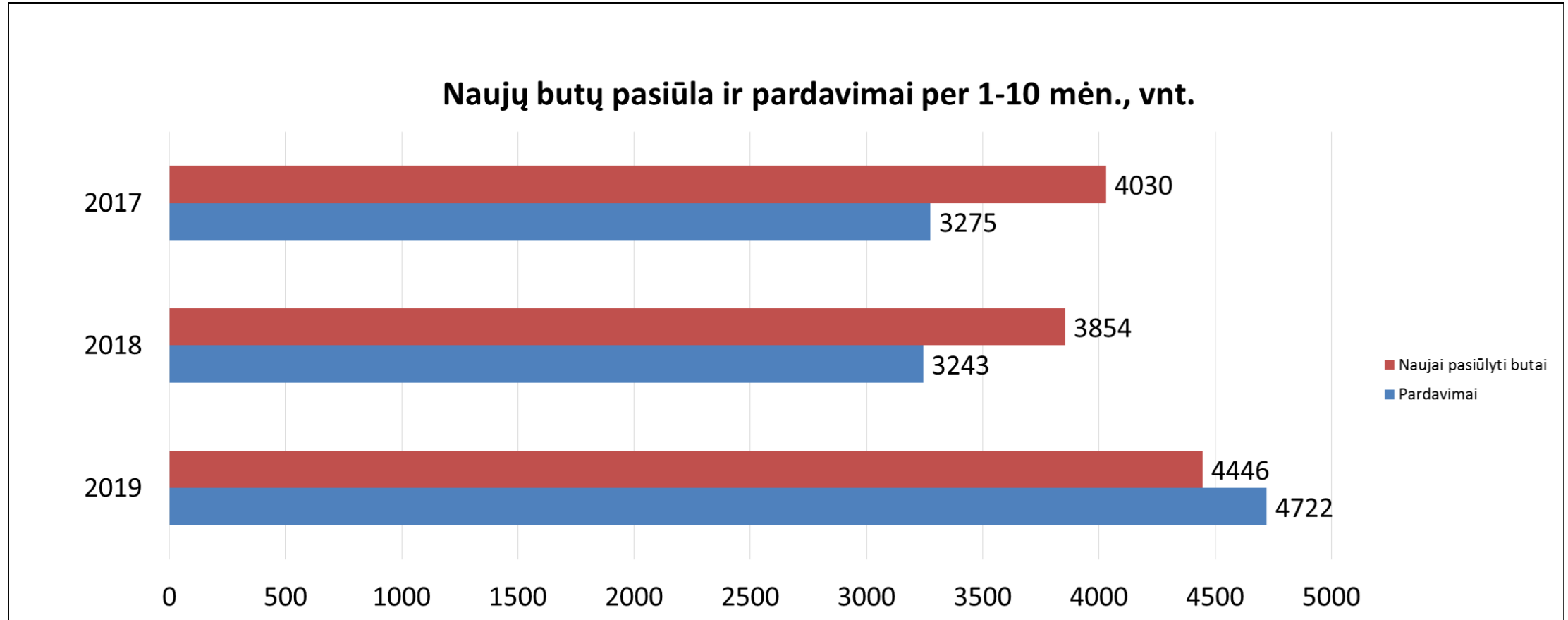


- To pasekoje būsto rinka Vilniuje 2019 m. kaip niekad aktyvi
- Tačiau pakankamai subalansuota

Naujų butų pasiūla ir pardavimai Vilniuje 2019 m. 1 – 10 mėn.

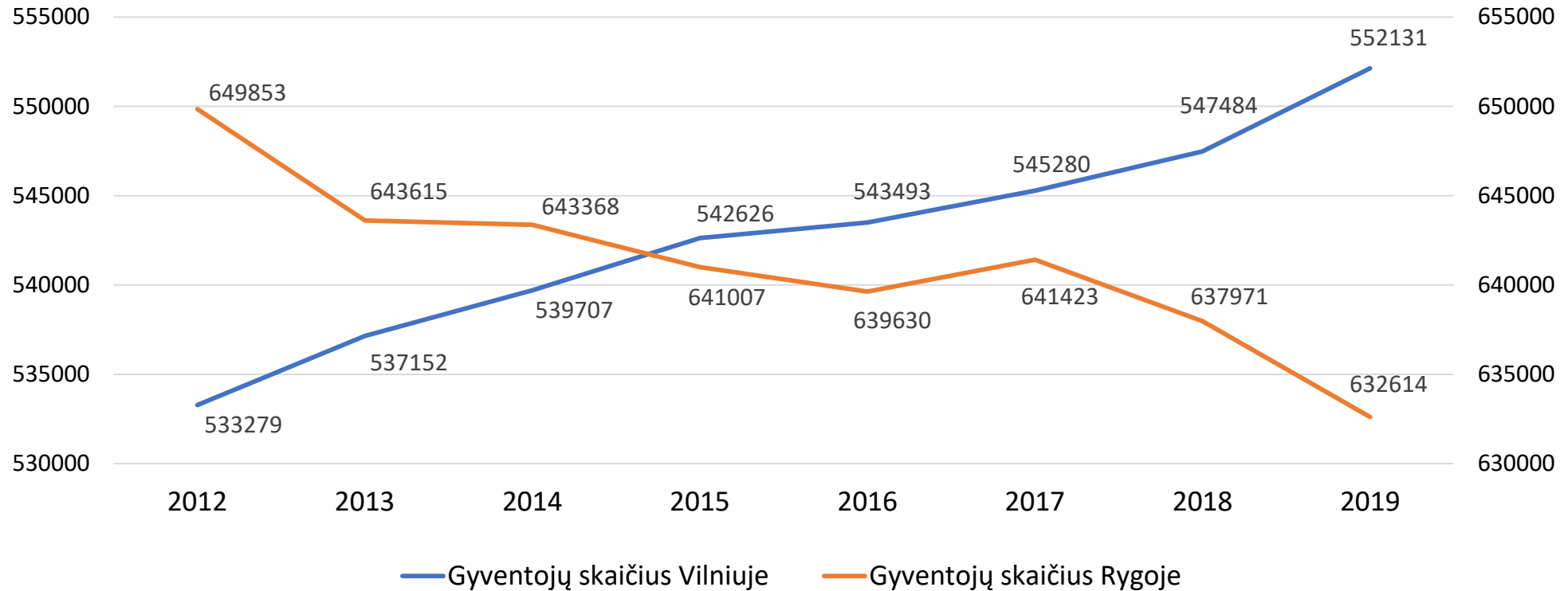


Naujų butų pasiūla ir pardavimai Vilniuje 2019 m. 1 – 10 mėn.

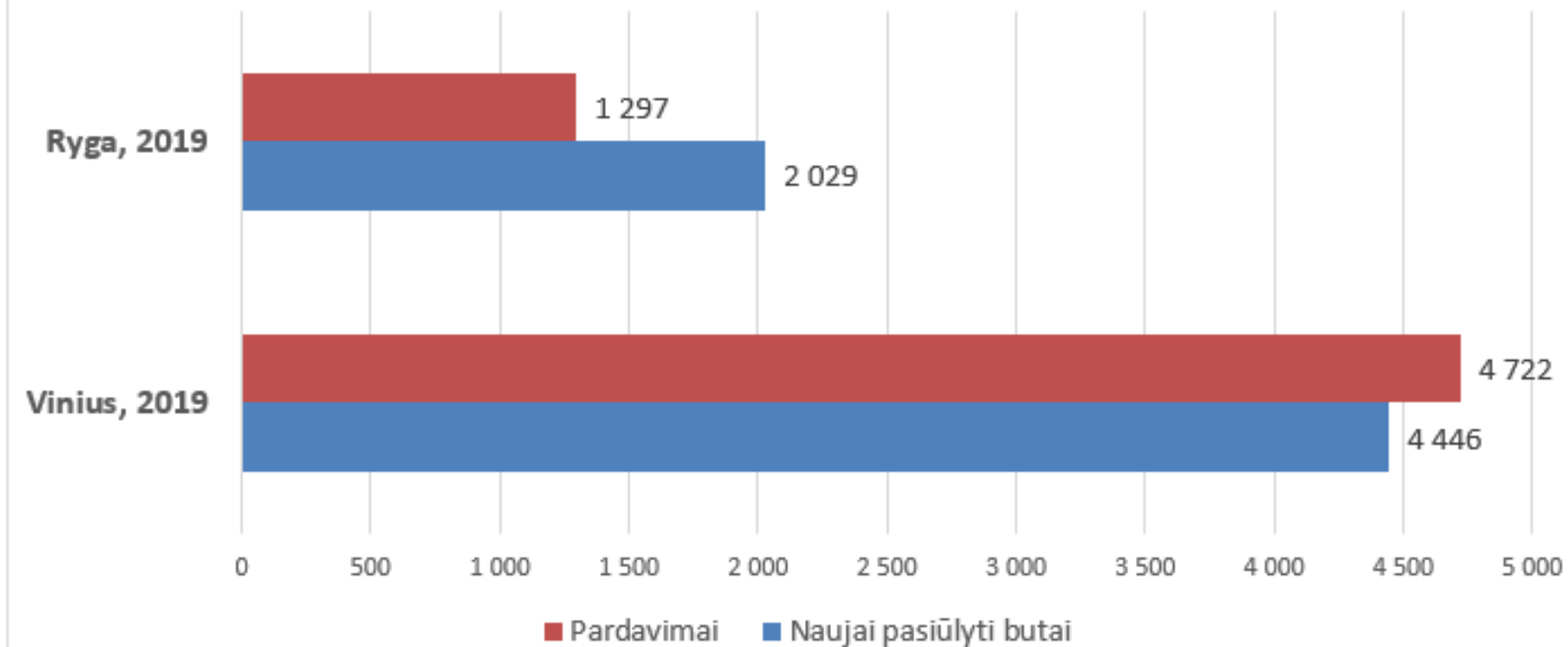


- Pažiūrėkime, ko vertas vien paskutinis veiksnys – gyventojų skaičiaus pokytis

Gyventojų skaičius Vilniuje ir Rygoje



Naujų butų pasiūla ir pardavimai per 2019 m. 1-10 mėn., vnt.



Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- Augantis Vilniaus gyventojų skaičius



- **Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)**
- Būsto kredito palūkanos auga

Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- Augantis Vilniaus gyventojų skaičius



- Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)
- **Gyventojų NT mokestis ?**
- Būsto kredito palūkanos auga

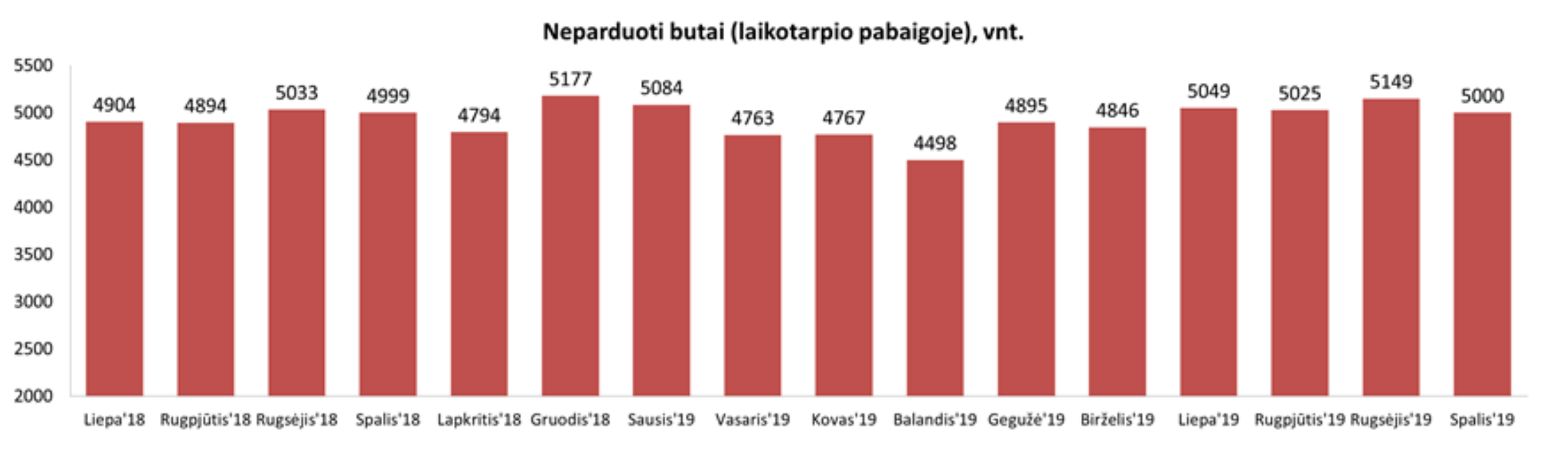
Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- Augantis Vilniaus gyventojų skaičius



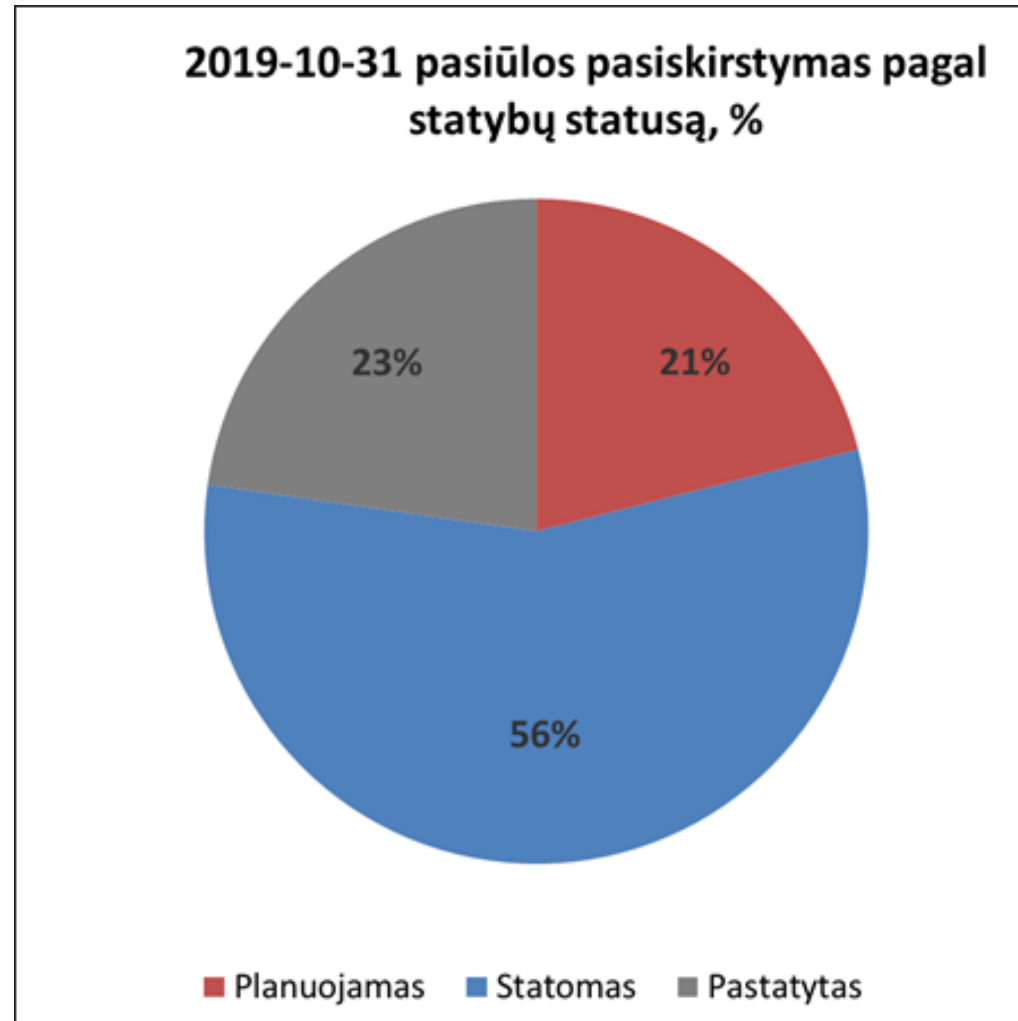
- Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)
- Gyventojų NT mokestis ?
- Būsto kredito palūkanos auga
- **Didelė būsto pasiūla – 5000 vnt.**

Vis dėlto butų pasiūlos kiekis nėra neįprastas



- O rinkos likvidumas išlieka labai aukštas – vos 9 mėn.

Vis dėlto butų pasiūlos kiekis nėra neįprastas, nei pavojingas



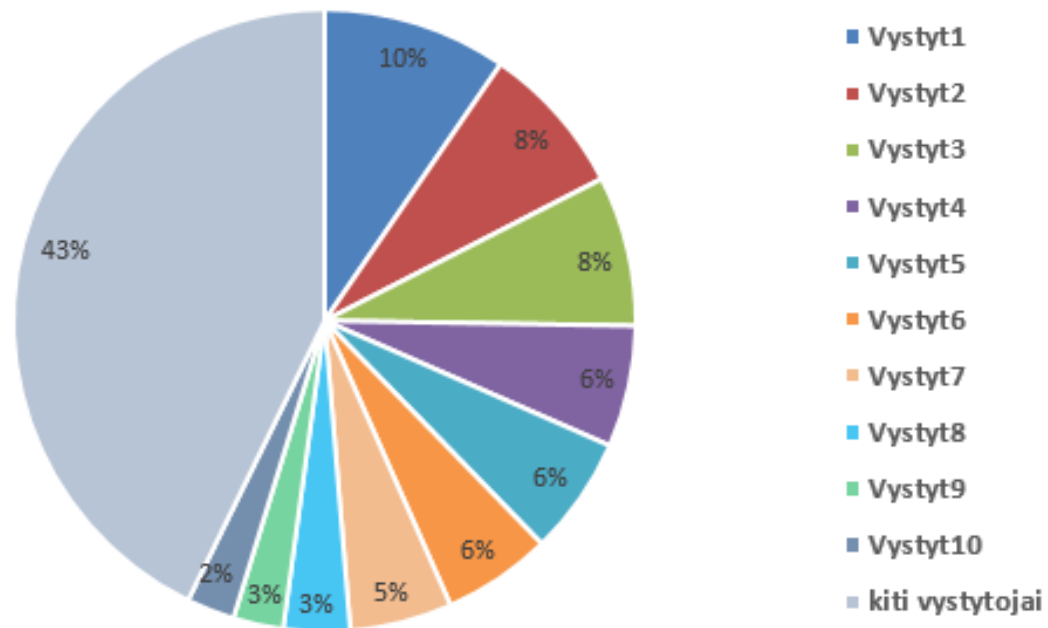
Rinką skatinantys ir subalansuojantys veiksniai

- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- Augantis Vilniaus gyventojų skaičius



- Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)
- Gyventojų NT mokestis ?
- Būsto kredito palūkanos auga
- Didelė būsto pasiūla – 5000 vnt.
- **Aštri vystytojų konkurencija**

Vilniaus butų rinkos pasiskirstymas pagal vystytojus, 2019 m.



Išvados

- **Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas**
- **Aukštas būsto nuomos grąža (8%)**
- **Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%**
- **Augantis Vilniaus gyventojų skaičius**



- **Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)**
- **Gyventojų NT mokestis ?**
- **Būsto kredito palūkanos auga**
- **Didelė būsto pasiūla – 5000 vnt.**
- **Aštri vystytojų konkurencija**

Išvados



- Rekordiškai aukštas būsto įperkamumas
- Aukštas būsto nuomos grąža (8%)
- Vis dar žemos būsto kredito palūkanos – apie 2,4%
- Augantis Vilniaus gyventojų skaičius

- **Atsakinga komerc. bankų skolinimo politika (15% pradinis įnašas)**
- **Gyventojų NT mokestis ?**
- **Būsto kredito palūkanos auga**
- **Didelė būsto pasiūla – 5000 vnt.**
- **Aštri vystytojų konkurencija**

Ačiū už dėmesį