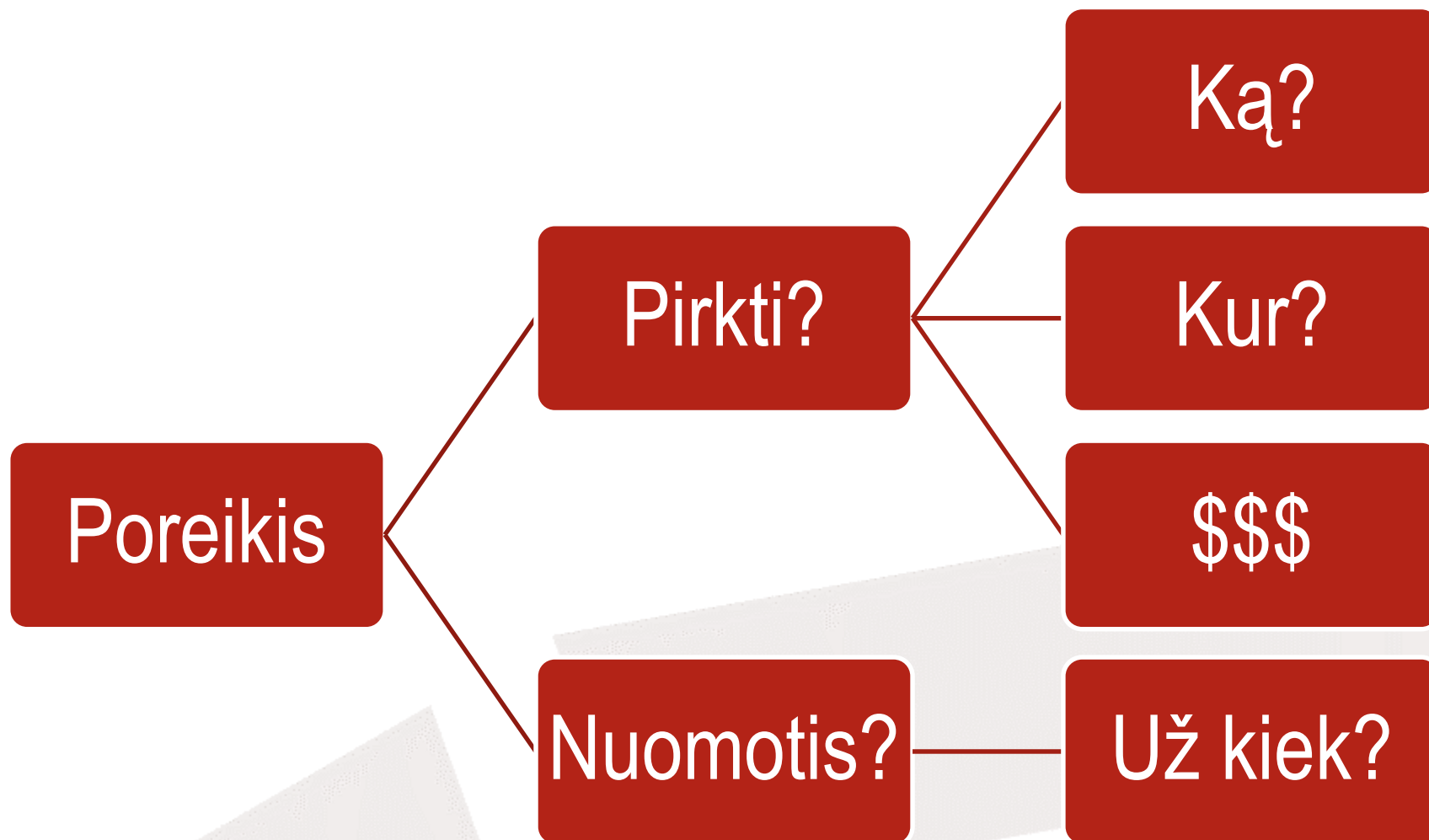

VILNIAUS BŪSTO RINKOS APŽVALGA ARBA KAIP BŪSTĄ RENKASI RINKOS ANALITIKAI?

Arnoldas Antanavičius, Inreal grupė
2016 m. balandžio mėn. 2 d.

SPRENDIMO PRIĖMIMAS



MORALINIAI ASPEKTAI

Pirkti **UŽ**

Pirkti **PRIEŠ**

Nuosavas būstas

Ilgalaikis įsipareigojimas kreditoriams

Pats sau šeimininkas (laisvė įsirengti pagal poreikius, laikyti naminius gyvūnus ir t.t.)

Prisirišimas prie vienos vietos, kur kas mažesnis mobilumas (pasikeitus darbui, gyvenamajai aplinkai)

Pinigų apsauga nuo infliacijos

Pradinis įnašas geriau būtų skirtas investicijoms

Neprognuojama nuomos rinka

Rizika dėl kintančių palūkanų

Pinigai neišmetami "į balą"

Papildomos išlaidos būsto priežiūrai, remontui, renovacijai ir t.t.

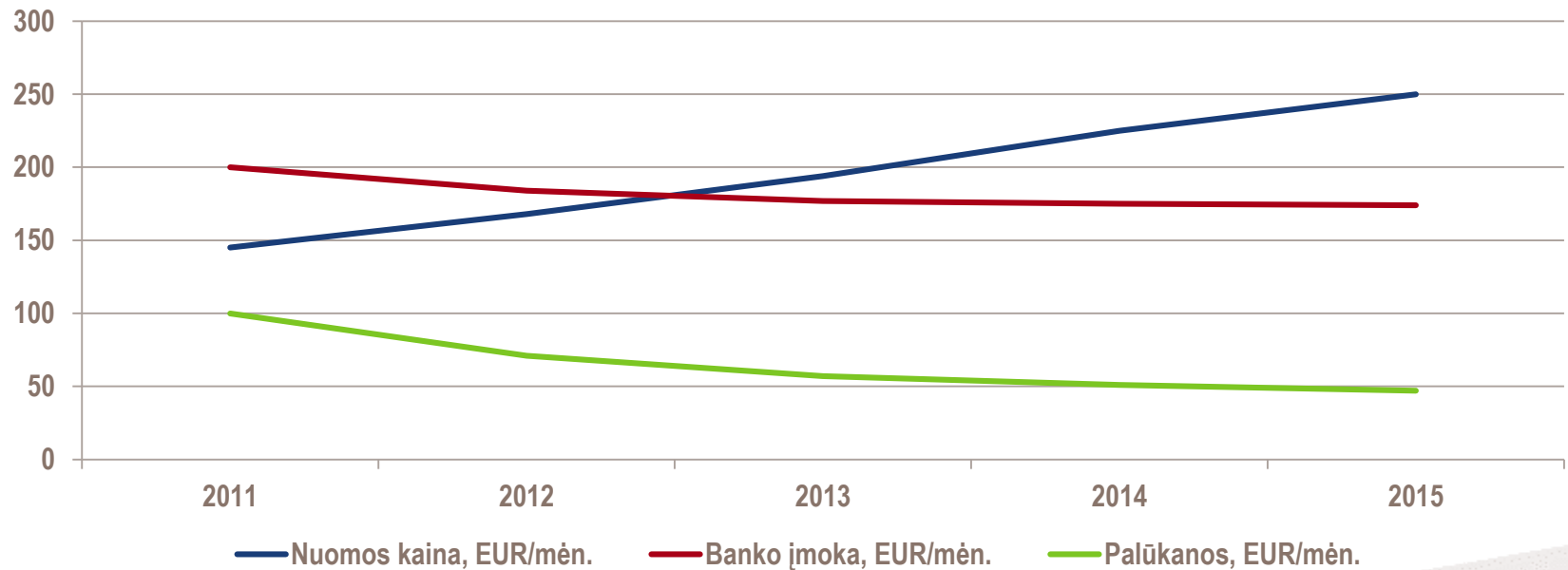
FINANSINIAI ASPEKTAI

2011 metais...

	Senas 2k. butas (Karoliniškėse)	
NUOMA	500 Lt	250 EUR (+72 proc.)
PIRKIMAS	140.000 Lt	47 000 EUR (+16 proc.)
Paskola iš banko	119.000 Lt	
Paskolos trukmė	20 metų	
Vidutinė palūkanų norma	5 proc.	
Banko įmoka pirmą mėnesį (anuitetu)	785 Lt (495 Lt + 290 Lt)	
Iš viso sumokama palūkanų	69.483 Lt	
Per laikotarpį sumokama nuomos*	120.000 Lt	

* Neatsižvelgta į nuomos kainų galimą pokytį ateityje

TIE, KAS PIRKO 2011 METAIS, ŠIANDIEN...

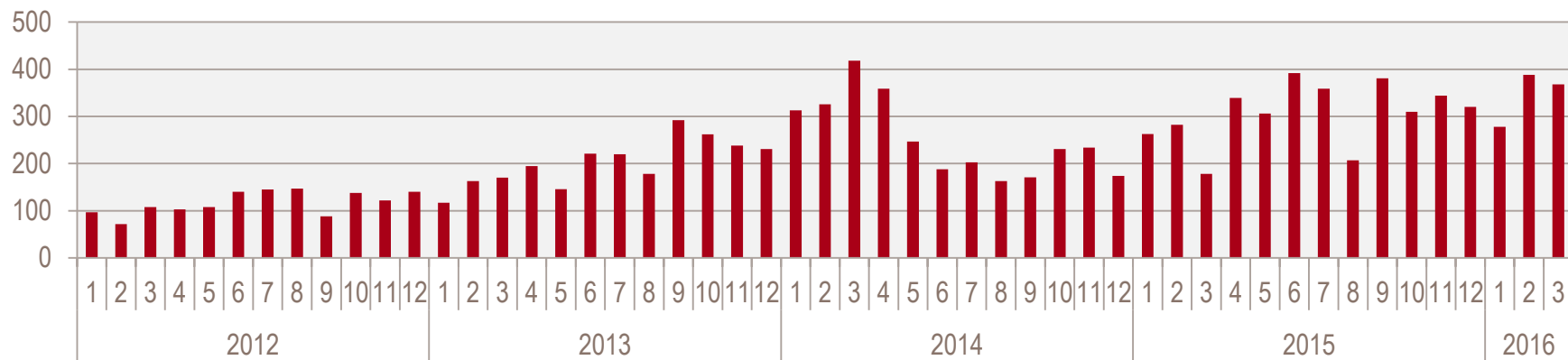


Šaltinis: Inreal

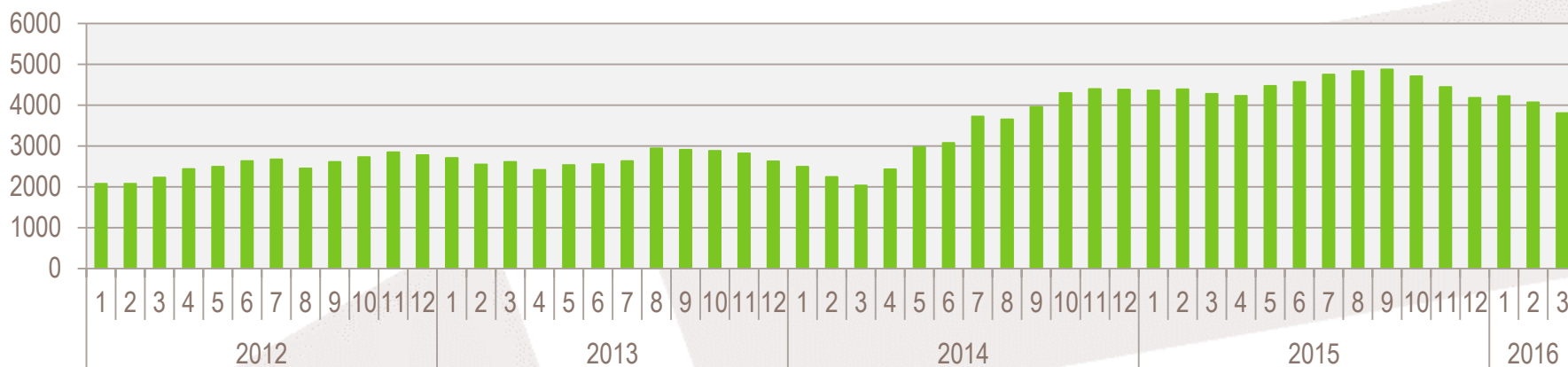
- Kas pirko 2011 metais, sumokėjo apie 10.900 EUR įmokų bankui
- Kas nuomojosi – apie 11.800 EUR nuomos mokesčio
- Kas pirko – sumokėjo apie **3.900 EUR** palūkanų, įsipareigojimas bankui sumažėjo apie **7.000 EUR**, o butas pabrango apie **6.500 EUR**.

NAUJOS STATYBOS BUTŲ STATISTIKA VILNIUJE, 2016 I KETV.

Butų pardavimai, vnt./mėn.

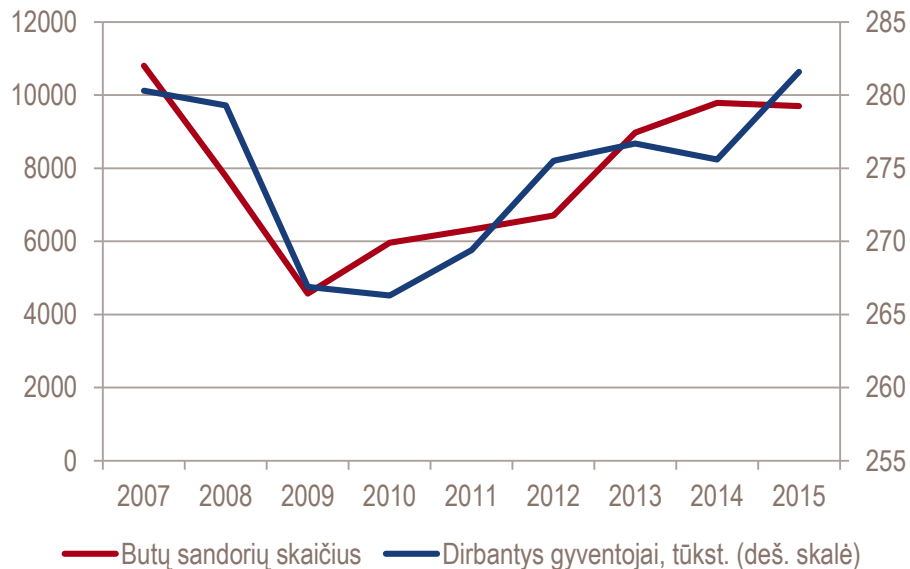


Neparduoti butai, vnt.



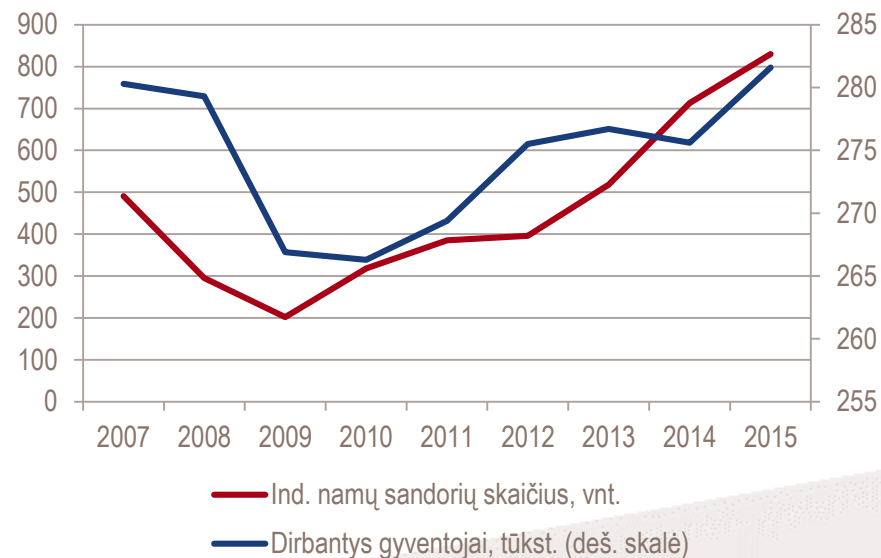
BŪSTO PAKLAUSA VILNIAUS MIESTE

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus m.



Šaltinis: VĮ, Registrų centras, Statistikos departamentas

Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus m.



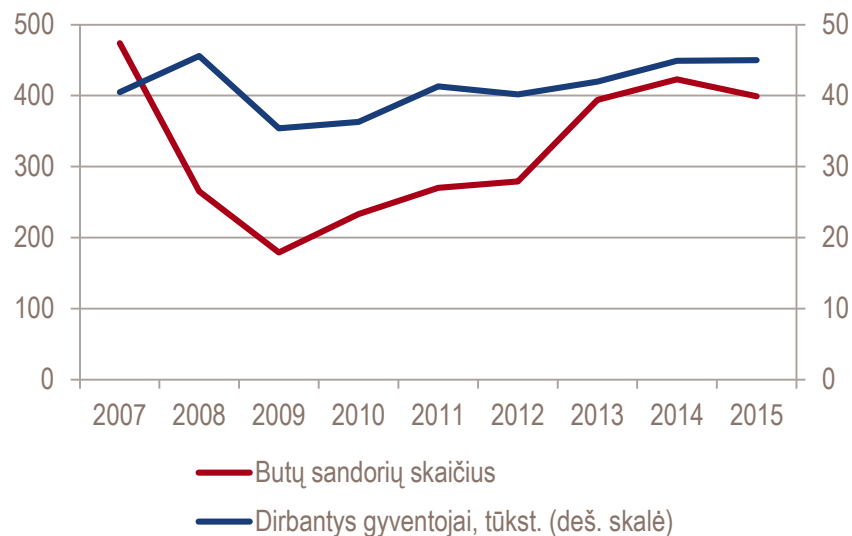
Šaltinis: VĮ, Registrų centras, Statistikos departamentas

Inreal skaičiavimais, 100 naujai per metus sukurtų darbo vietų:

- Vilniaus mieste vidutiniškai 20-25 vnt. išaugina butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių bei 3-4 vnt. išaugina ind. namų sandorių skaičių

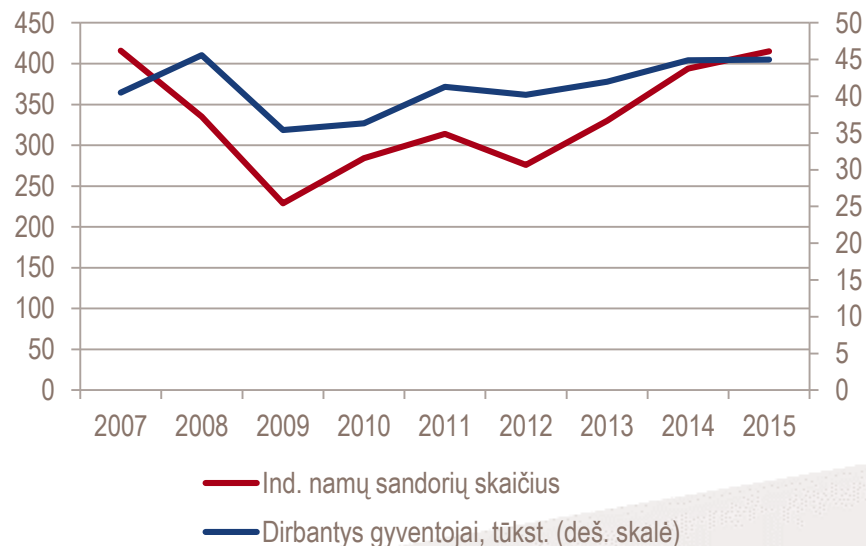
BŪSTO PAKLAUSA VILNIAUS RAJ.

Butų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus r.



Šaltinis: VĮ, Registrų centras, Statistikos departamentas

Ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių ir dirbančių gyv. sk. priklausomybė, Vilniaus r.



Šaltinis: VĮ, Registrų centras, Statistikos departamentas

Inreal skaičiavimais, 100 naujai per metus sukurtų darbo vietų Vilniaus raj.:

- Vidutiniškai 2-3 vnt. išaugina butų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių
- Vidutiniškai 1-2 vnt. išaugina ind. namų pirkimo-pardavimo sandorių skaičių

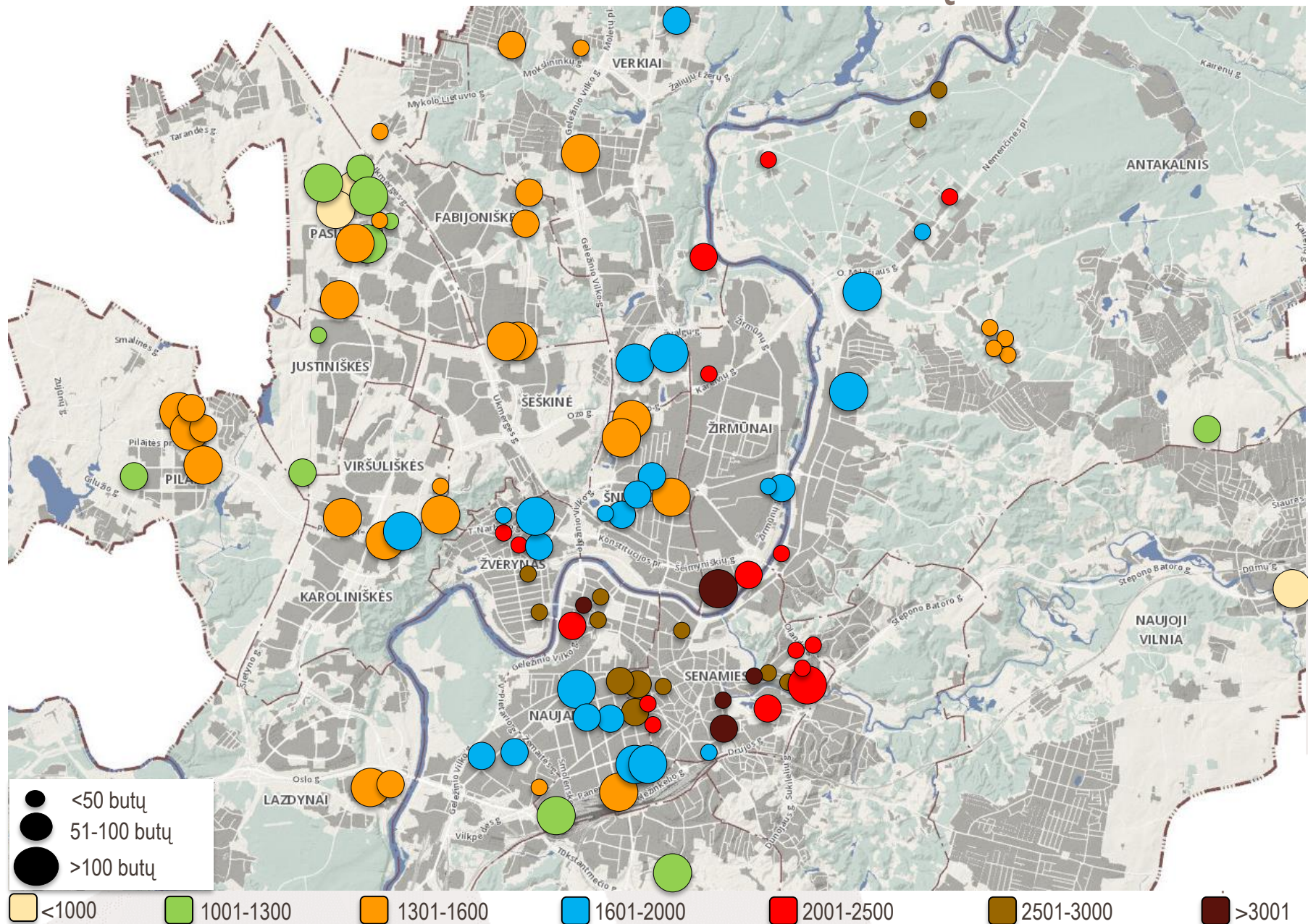
NAUJOS STATYBOS BUTŲ KAINŲ POKYČIAI SKIRTINGUOSE VILNIAUS MIKRORAJONUOSE, 2012-2015



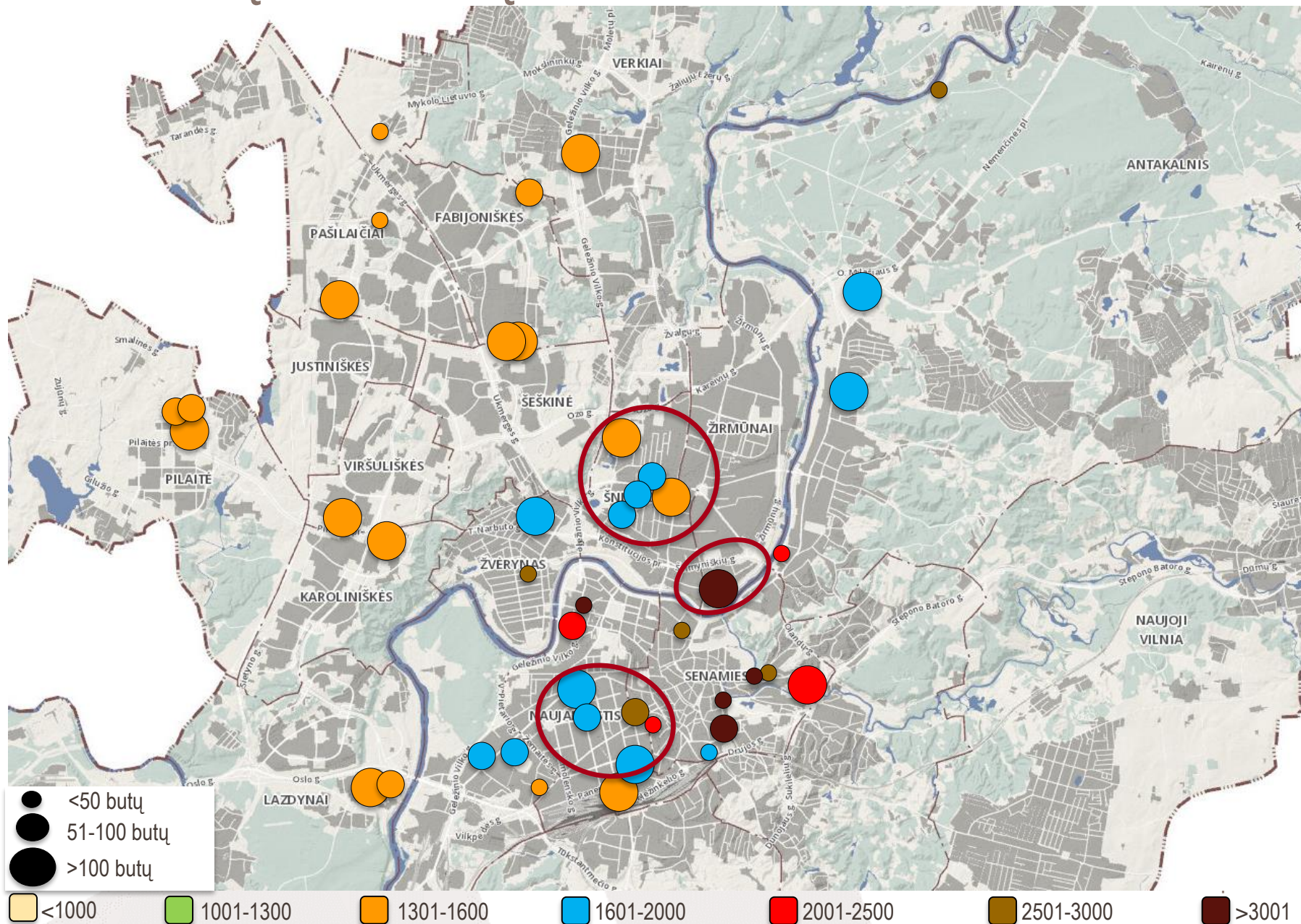
KAS LABIAUSIAI LĖMĖ SKIRTINGUS KAINŲ POKYČIUS VILNIUJE?

1. Naujos statybos butų dideliuose būsto projektuose Baltupiuose, Visoriuose, Antakalnyje, Naujamiestyje ir Pilaitėje 1 kv. m kainos nuo 2012 metų pradžios vidutiniškai padidėjo 14-18 proc.
2. Tai gerokai viršijo Vilniaus rinkos vidurkį (~9 proc.), tad akivaizdu, jog šie projektai darė didžiausią įtaką bendram Vilniaus naujos statybos butų kainų vidurkiui
3. Vykstanti intensyvi teritorijų plėtra didina jų patrauklumą, paklausą, o kartu ir investuotojų norą plėtoti naujus projektus

VILNIAUS NAUJOS STATYBOS PROJEKTŲ ŽEMĖLAPIS



STATOMŲ PROJEKTŲ ŽEMĖLAPIS



APIBENDRINIMAS

- Teritorijos, kuriose vyksta intensyvi NT plėtra turi didžiausią potencialą (Šnipiškės, pietinė Žirmūnų dalis, Naujamiestis)
- Pastaruoju metu NT vystytojai koncentruojasi į centrinę Vilniaus miesto dalį, nes tą diktuoja paklausos tendencijos
- NT kainos gali kilti ne tik dėl pasiūlos-paklausos balanso, bet ir vykstančios teritorijų plėtros, todėl centrinėje dalyje 2-3 metų perspektyvoje turėtume stebėti spartesnį būsto kainų augimą nei rinkos vidurkis
- Periferinės Vilniaus miesto zonos, Vilniaus raj. perspektyvų turi gerokai mažiau dėl mažesnės paklausos, kurią nulemia augantys automobilių srautai, spūstys (išskyrus mikrorajonus palei vakarinį aplinkkelį)
- Sparčiai augantis dirbančiųjų skaičius sostinėje toliau kaitins NT rinką
- Inreal prognozuoja, kad 2016 metais :
 - Pirminėje rinkoje dėl atsirandančios pasiūlos kainos turėtų didėti vid. 5-6 proc.
 - Antrinėje butų rinkoje butai turėtų brangti 8-10 proc.
 - Individualių namų ir kotedžų kaina didės nežymiai.

AČIŪ!

ARNOLDAS ANTANAVIČIUS
INVESTICIJŲ IR ANALIZĖS
DEPARTAMENTO VADOVAS

MOB. +370 685 37261

ARNOLDAS.ANTANAVICIUS@INREAL.LT

INREAL GRUPĖ
PALANGOS G. 4
LT-0140 VILNIUS, LIETUVA
FAKS. +370 5 273 3065

WWW.INREAL.LT