

Kaip uždirbti iš NT ir suvaldyti kylančias rizikas



2016 m. balandis

OBER  **HAUS**
NEKILNOJAMASIS TURTAS

BŪSTO '16
MUGĖ

 **Investicijos į įvairios paskirties projektų plėtrą** (*daugiabučiai, individualūs namai, komerciniai objektai*).

- ♥ **Investicijos į įvairios paskirties projektų plėtrą** (*daugiabučiai, individualūs namai, komerciniai objektai*).
- ♥ **Investicijos į didelius, pajamas generuojančius, komercinės paskirties objektus** (*biurai, prekyba, logistikos centrai*).

- ♥ **Investicijos į įvairios paskirties projektų plėtrą** (*daugiabučiai, individualūs namai, komerciniai objektai*).
- ♥ **Investicijos į didelius, pajamas generuojančius, komercinės paskirties objektus** (*biurai, prekyba, logistikos centrai*).
- ♥ **Investicijos į mažus, pajamas generuojančius nekilnojamojo turto objektus** (*administracinės ir prekybinės patalpos, butai*).

- ♥ **Investicijos į įvairios paskirties projektų plėtrą** (*daugiabučiai, individualūs namai, komerciniai objektai*).
- ♥ **Investicijos į didelius, pajamas generuojančius, komercinės paskirties objektus** (*biurai, prekyba, logistikos centrai*).
- ♥ **Investicijos į mažus, pajamas generuojančius nekilnojamojo turto objektus** (*administracinės ir prekybinės patalpos, butai*).
- ♥ **Investicijos į NT fondus** (*profesionalūs fondų (turto) valdytojai nustato siektiną grąžą investuotojams, tačiau ji nevisada garantuojama*).

- ♥ **Investicijos į įvairios paskirties projektų plėtrą** (*daugiabučiai, individualūs namai, komerciniai objektai*).
- ♥ **Investicijos į didelius, pajamas generuojančius, komercinės paskirties objektus** (*biurai, prekyba, logistikos centrai*).
- ♥ **Investicijos į mažus, pajamas generuojančius nekilnojamojo turto objektus** (*administracinės ir prekybinės patalpos, butai*).
- ♥ **Investicijos į NT fondus** (*profesionalūs fondų (turto) valdytojai nustato siektiną grąžą investuotojams, tačiau ji nevisada garantuojama*).

Investicijos į gyvenamąjį NT

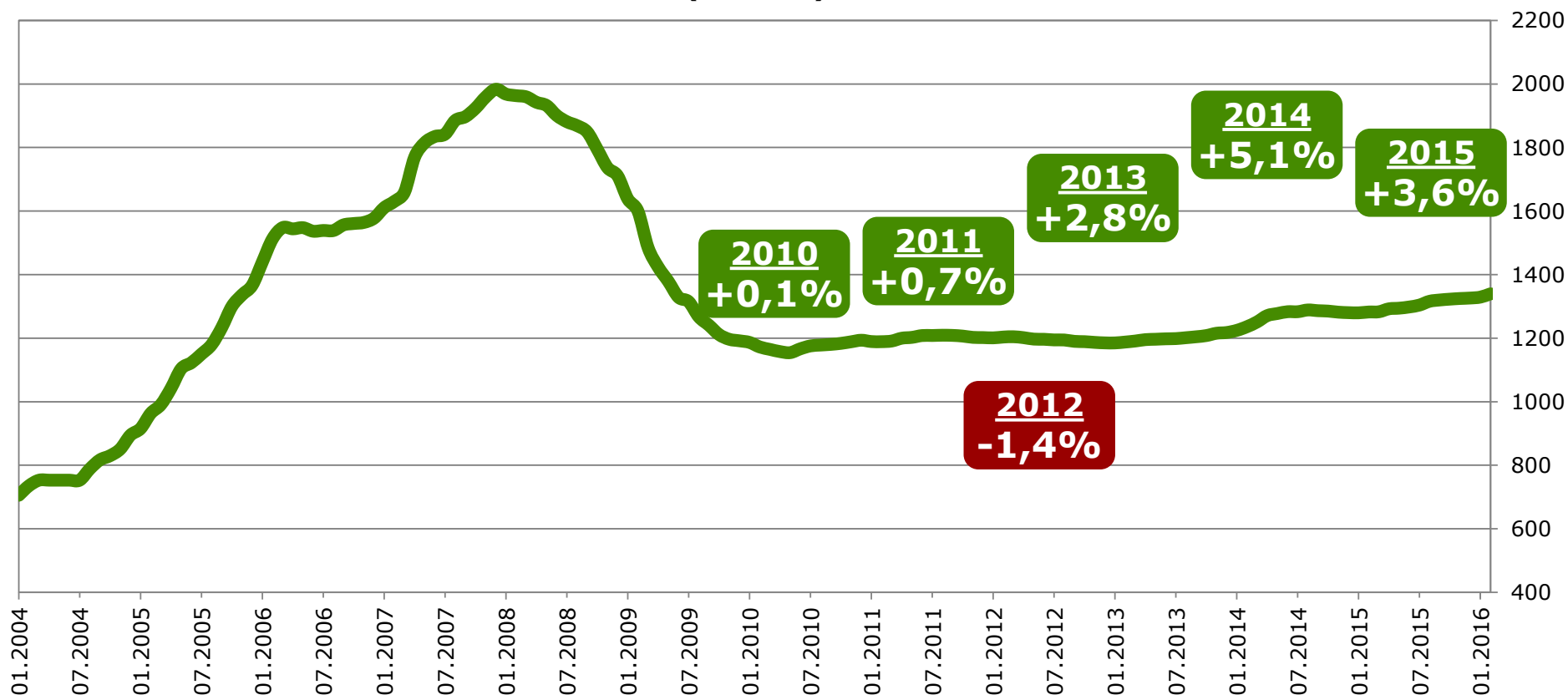


GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKA



Vilniaus būsto rinkoje jau susiformavo tvirtas pagrindas, kuris leidžia tikėtis nuosaikaus pardavimo ir nuomos kainų augimo.

Vidutinės butų kainos Vilniuje (EUR/m²)



Vidutiniai pardavimo ir nuomos kainų pokyčiai Vilniuje (2010-2016)



+16%



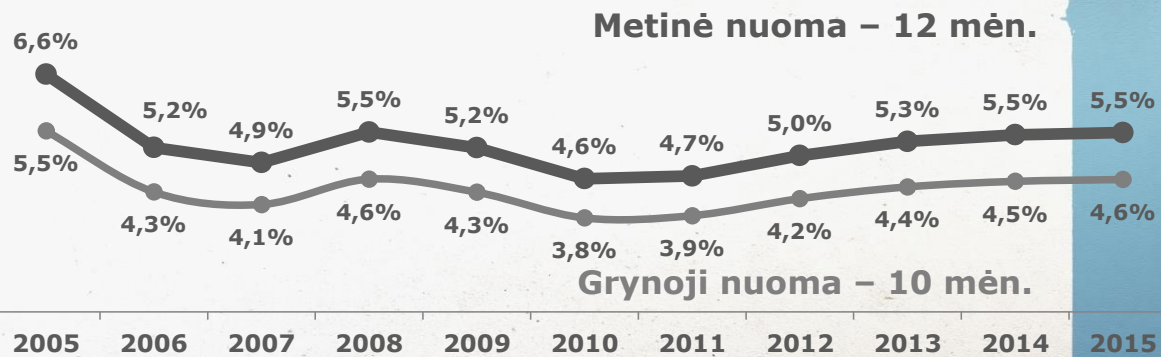
+13%



+23%

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ RINKA

Vidutinis butų investicinis pelningumas Vilniuje (2 kambarių butas, 50 m²)



INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ IR KOMERCINĮ NT

	Butai	Mažos komercinės patalpos
Finansavimo sąlygos	Finansuojama iki 85%, iki 30 metų. (galimos griežtesnės sąlygos antrojo būsto finansavimui)	Finansuojama iki 70%, aukštesnės palūkanos, trumpesnis pask. laikotarpis (dalis kreditavimo įstaigų gali neteikti finansavimo fiziniams asmenims)
Turto mokestis	€220.000 viršijanti NT vertės dalis apmokestinama 0,5% tarifu	NT mokesčio tarifas Vilniuje – 1% (2016 m.)
Pajamų apmokestinimas (nuomos atveju)	fizinis asmuo > fiziniui asmeniui Verslo liudijimas arba 15% nuo pajamų (gali būti taikoma nuolaida verslo liudijimui)	fizinis asmuo > juridiniam asmeniui 15% nuo pajamų (GPM už fizinį asmenį į biudžetą sumoka juridinis asmuo. Tokiu atveju patalpų nuomos kaina turėtų būti mažesnė nei įprastai B2B rinkoje)
Turto likvidumas	Aukštas	Vidutinis
Pelningumo rodikliai	Vidutinis pirmųjų metų grynasis nuomos pelningumas 4,0-5,0%	Vidutinis pirmųjų metų grynasis nuomos pelningumas 5,0-7,0%

Ką reikia žinoti ir įvertinti norint įsigyti, nuomoti ir parduoti butą



Ką reikia žinoti ir įvertinti norint įsigyti, nuomoti ir parduoti butą

1) Įvertinti įsigyjamo buto pardavimo ir nuomos kainą (peržvelgti analogiškų butų skelbimus ar jau įvykusius sandorius) ir jų likvidumą ateityje (vieta, kambarių skaičius, plotas, suplanavimas, langų orientacija šalių atžvilgiu ir pan.);

Ką reikia žinoti ir įvertinti norint įsigyti, nuomoti ir parduoti butą

- 1)** Įvertinti įsigyjamo buto pardavimo ir nuomos kainą (peržvelgti analogiškų butų skelbimus ar jau įvykusius sandorius) ir jų likvidumą ateityje (vieta, kambarių skaičius, plotas, suplanavimas, langų orientacija šalių atžvilgiu ir pan.);
- 2)** Vizualiai įvertinti ar esamas patalpų suplanavimas atitinka kadastrinių matavimų bylą (plotas, suplanavimas, nelegalių statybos darbų patikrinimas ar įregistruoti buto priklausiniai (sandėliukas, parkavimo vieta) ir pan.);

Ką reikia žinoti ir įvertinti norint įsigyti, nuomoti ir parduoti butą

- 1)** Įvertinti įsigyjamo buto pardavimo ir nuomos kainą (peržvelgti analogiškų butų skelbimus ar jau įvykusius sandorius) ir jų likvidumą ateityje (vieta, kambarių skaičius, plotas, suplanavimas, langų orientacija šalių atžvilgiu ir pan.);
- 2)** Vizualiai įvertinti ar esamas patalpų suplanavimas atitinka kadastrinių matavimų bylą (plotas, suplanavimas, nelegalių statybos darbų patikrinimas ar įregistruoti buto priklausiniai (sandėliukas, parkavimo vieta) ir pan.);
- 3)** Bent vizualiai įvertinti pastato techninę būklę, kuriame yra įsigyjamas butas (galima pakalbėti su namo bendrijos pirmininku(-e));

4) Įvertinti namo gyventojų kontingentą ir jų kiekį (mažesnis kaimynų skaičius leidžia tikėtis greitesnio sprendimo priėmimo iškilus bendriems įvairiems klausimams, leidžia tikėtis mažesnio bendrų patalpų nusidėvėjimo bei papildomų problemų atsiradimo (pastovi nuomininkų kaita, triukšmas, vandalizmas ir pan.));

4) Įvertinti namo gyventojų kontingentą ir jų kiekį (mažesnis kaimynų skaičius leidžia tikėtis greitesnio sprendimo priėmimo iškilus bendriems įvairiems klausimams, leidžia tikėtis mažesnio bendrų patalpų nusidėvėjimo bei papildomų problemų atsiradimo (pastovi nuomininkų kaita, triukšmas, vandalizmas ir pan.));

5) Nuomininko paieška (savarankiškai arba naudojantis NT bendrovių paslaugomis (standartinis įkainis – 1 mėn. nuomos dydžio mokestis));

4) Įvertinti namo gyventojų kontingentą ir jų kiekį (mažesnis kaimynų skaičius leidžia tikėtis greitesnio sprendimo priėmimo iškilus bendriems įvairiems klausimams, leidžia tikėtis mažesnio bendrų patalpų nusidėvėjimo bei papildomų problemų atsiradimo (pastovi nuomininkų kaita, triukšmas, vandalizmas ir pan.));

5) Nuomininko paieška (savarankiškai arba naudojantis NT bendrovių paslaugomis (standartinis įkainis – 1 mėn. nuomos dydžio mokestis));

6) Atidžiai pasirinkti buto nuomininką (rekomendacijos, darbovietė, pirmas įspūdis (ar nevėluoja į susitikimą ir pan.));

7) Pasirašyti nuomos sutartį (1-2 mėn. depozitas, daiktų ir jų būklės aprašas, kiti įsipareigojimai ir pan.);

7) Pasirašyti nuomos sutartį (1-2 mėn. depozitas, daiktų ir jų būklės aprašas, kiti įsipareigojimai ir pan.);

8) Mokestinės prievolės (verslo liudijimas arba 15% nuo pajamų);

7) Pasirašyti nuomos sutartį (1-2 mėn. depozitas, daiktų ir jų būklės aprašas, kiti įsipareigojimai ir pan.);

8) Mokestinės prievolės (verslo liudijimas arba 15% nuo pajamų);

9) Turto draudimas;

- 7)** Pasirašyti nuomos sutartį (1-2 mėn. depozitas, daiktų ir jų būklės aprašas, kiti įsipareigojimai ir pan.);
- 8)** Mokestinės prievolės (verslo liudijimas arba 15% nuo pajamų);
- 9)** Turto draudimas;
- 10)** Savarankiška nuomininko stebėseną arba profesionalus turto valdymas (ar laiku mokoma nuoma, komunalinės išlaidos, turto priežiūra ir pan.).

INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ NT



„OZO PARKO“ teritorija (nauja statyba)

2 kambarių, 40-45 m², pilna apdaila (be baldų)

Įsigijimo kaina: 85.000 Eur

Paskola (80%): 68.000 Eur

Nuosavos lėšos (prad. įnašas + buitinė technika ir baldai): 25.000 Eur

Paskolos terminas: 25 metai

Vidutinė palūkanų norma*: 4,0%

Grynos nuomos pajamos:** 4.000 Eur per metus

Metinis turto vertės ir nuomos augimas*:** 2,0%

Turto vertė po 25 metų: 136.700 Eur

Vidinė pelno norma (IRR) nuosavam kapitalui: 8,8%

Pirmųjų metų grynas nuomos pelningumas (100% nuosavos lėšos): 4,7%

INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ NT

Laisvės pr., Pašilaičiai (sena statyba)

Blokinis namas (1991 m.), 2 kambarių, 36 m², naujai įrengtas, visi baldai, buitinė technika, sandėliukas

Įsigijimo kaina: 58.000 Eur

Paskola (80%): 46.400 Eur

Nuosavos lėšos (prad. įnašas): 11.600 Eur

Paskolos terminas: 25 metai

Vidutinė palūkanų norma*: 4,0%

Grynos nuomos pajamos:** 2.800 Eur per metus

Metinis turto vertės ir nuomos augimas*:** 1,5%

Turto vertė po 25 metų: 82.900 Eur

Vidinė pelno norma (IRR) nuosavam kapitalui: 10,3%

Pirmųjų metų grynas nuomos pelningumas (100% nuosavos lėšos): 4,8%



INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ NT



Senamiestis (sena statyba - rekonstruotas)

1 kambario, 24 m², naujai įrengtas (be baldų)

Įsigijimo kaina: 68.000 Eur

Paskola (80%): 54.400 Eur

Nuosavos lėšos (prad. įnašas + buitinė technika ir baldai): 18.600 Eur

Paskolos terminas: 25 metai

Vidutinė palūkanų norma*: 4,0%

Grynos nuomos pajamos:** 3.500 Eur per metus

Metinis turto vertės ir nuomos augimas*:** 1,5%

Turto vertė po 25 metų: 97.200 Eur

Vidinė pelno norma (IRR) nuosavam kapitalui: 10,7%

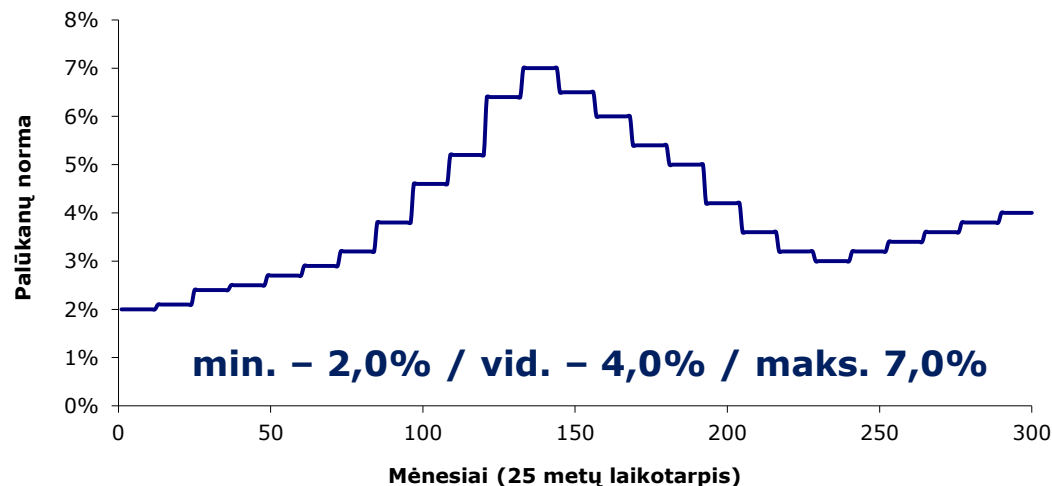
Pirmųjų metų grynas nuomos pelningumas (100% nuosavos lėšos): 5,1%





Lietuvos banko duomenimis, 2005-2014 metais bendra vidutinė naujai išduodamų būsto paskolų palūkanų norma (eurais) sudarė apie **3,8%**. 2015 metais naujai išduodamų būsto paskolų palūkanų norma vidutiniškai sudarė **1,86%**.

„Ober-Haus“ hipotetinė būsto paskolos palūkanų normos vystymosi dinamika



Vidutinė palūkanų

norma:

4,0%

(25 metų laikotarpiui)



Realios metinės pajamos yra mažesnės, kadangi reikalingas kosmetinis būsto remontas (keičiantis nuomininkui), atidėjimai didesniems pastato/patalpų remonto darbams bei nuomos pajamų mokesčiai (verslo liudijimas arba 15% nuo pajamų). Todėl metinės pajamos yra mažinamos 2 mėnesių nuomos dydžiu (atsižvelgiant į būsto kokybę bei nuomos kainą, toks būstas turėtų būti patrauklus rinkoje ir būtų išnuomotas visus metus). Nuomininkas sumoka visus komunalinius mokesčius ir namo priežiūros išlaidas.

Grynos nuomos pajamos

(10 mėn. nuoma):

4.000/2.800/3.500 Eur per metus

arba

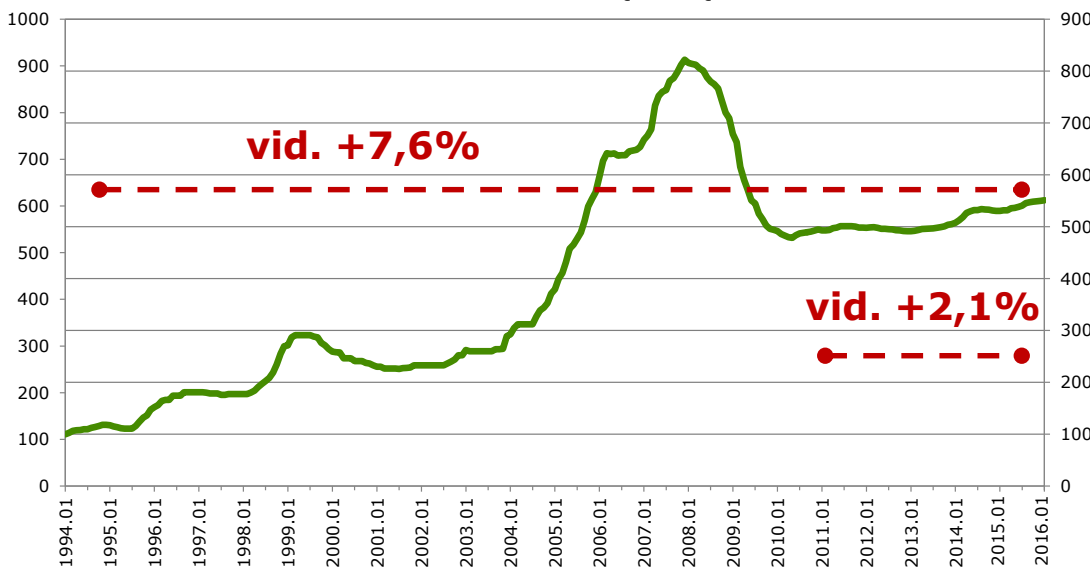
400/280/350 Eur per mėnesį





„Ober-Haus“ duomenimis, nuo 1995 iki 2015 metų vidutinis nominalių butų kainų metinis augimas sudarė **7,6%**. Nuo 2010 iki 2015 metų (pokriziniu laikotarpiu) vidutinis nominalių butų kainų metinis augimas sudarė **2,1%**.

„Ober-Haus“ Vilniaus butų kainų indeksas

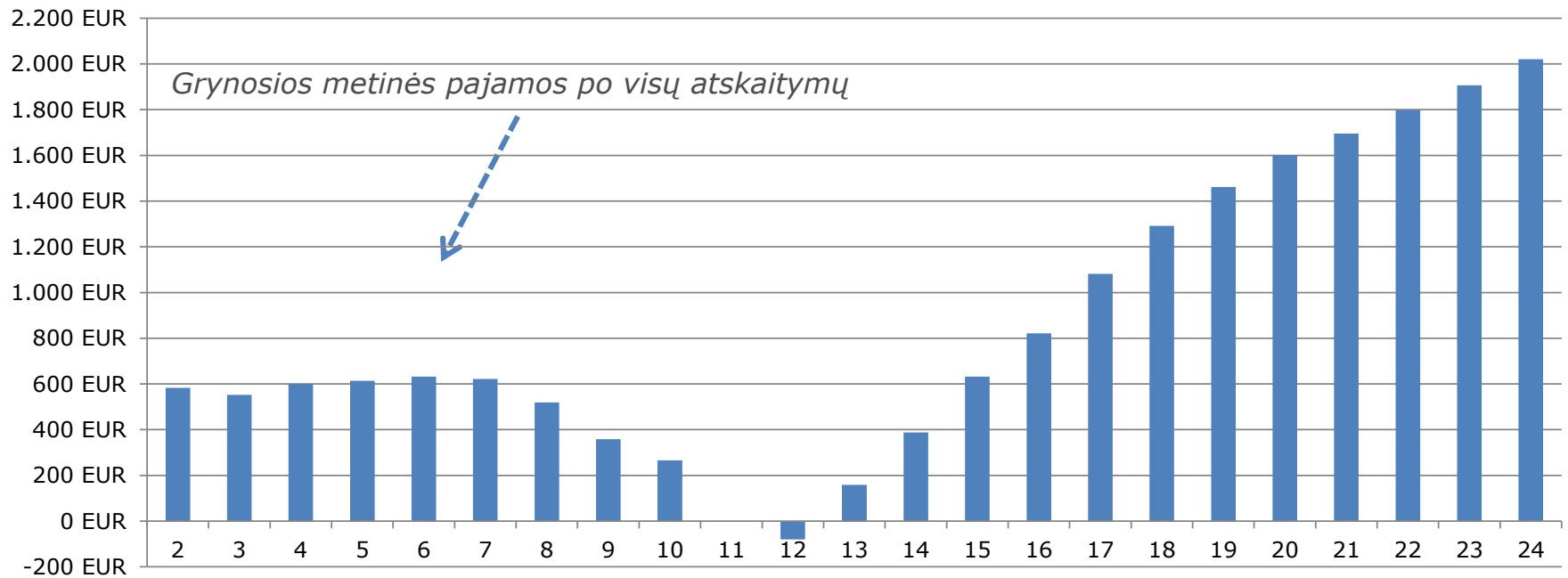


Metinis turto vertės ir nuomos augimas:
2,0% (nauja statyba)
1,5% (sena statyba)
(25 metų laikotarpiui)

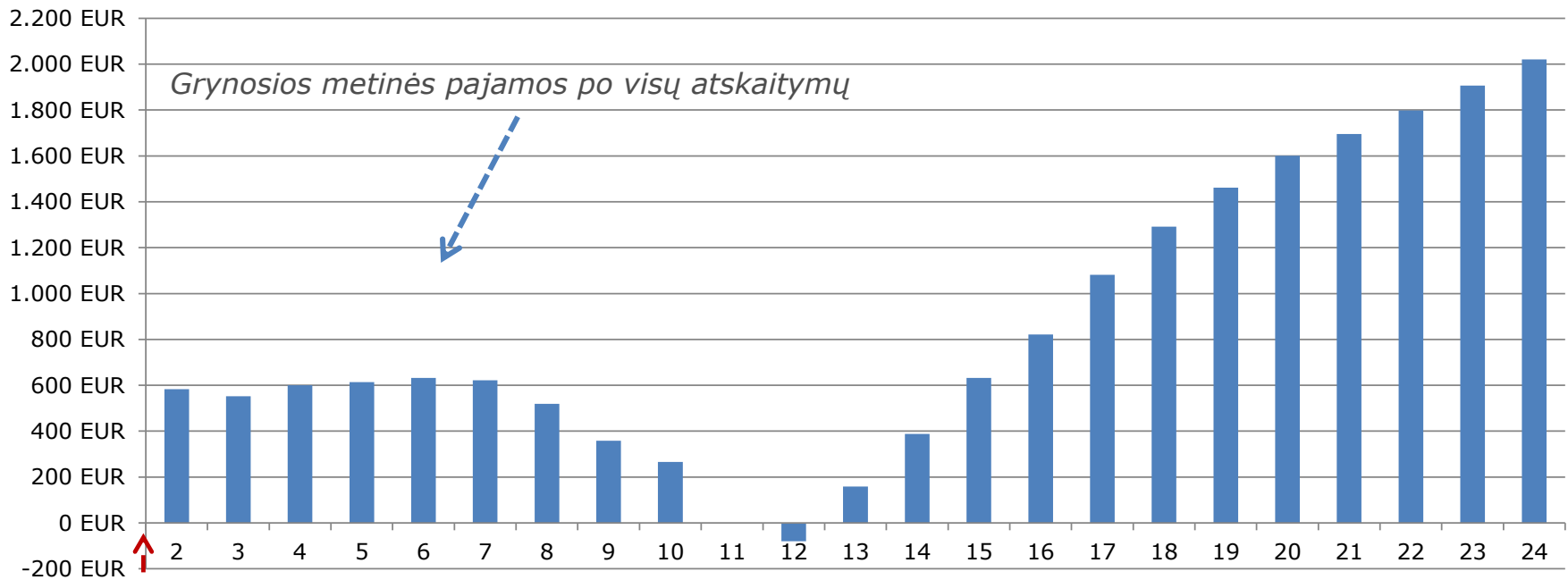


Pagal „Oxford Economics“ prognozę, Lietuvoje vidutinė metinė infliacija 2017-2030 metų laikotarpiu sudarys šiek tiek daugiau nei **2%**.

Metinis pinigų srautas (2 k. butas "OZO PARKE")



Metinis pinigų srautas (2 k. butas "OZO PARKE")



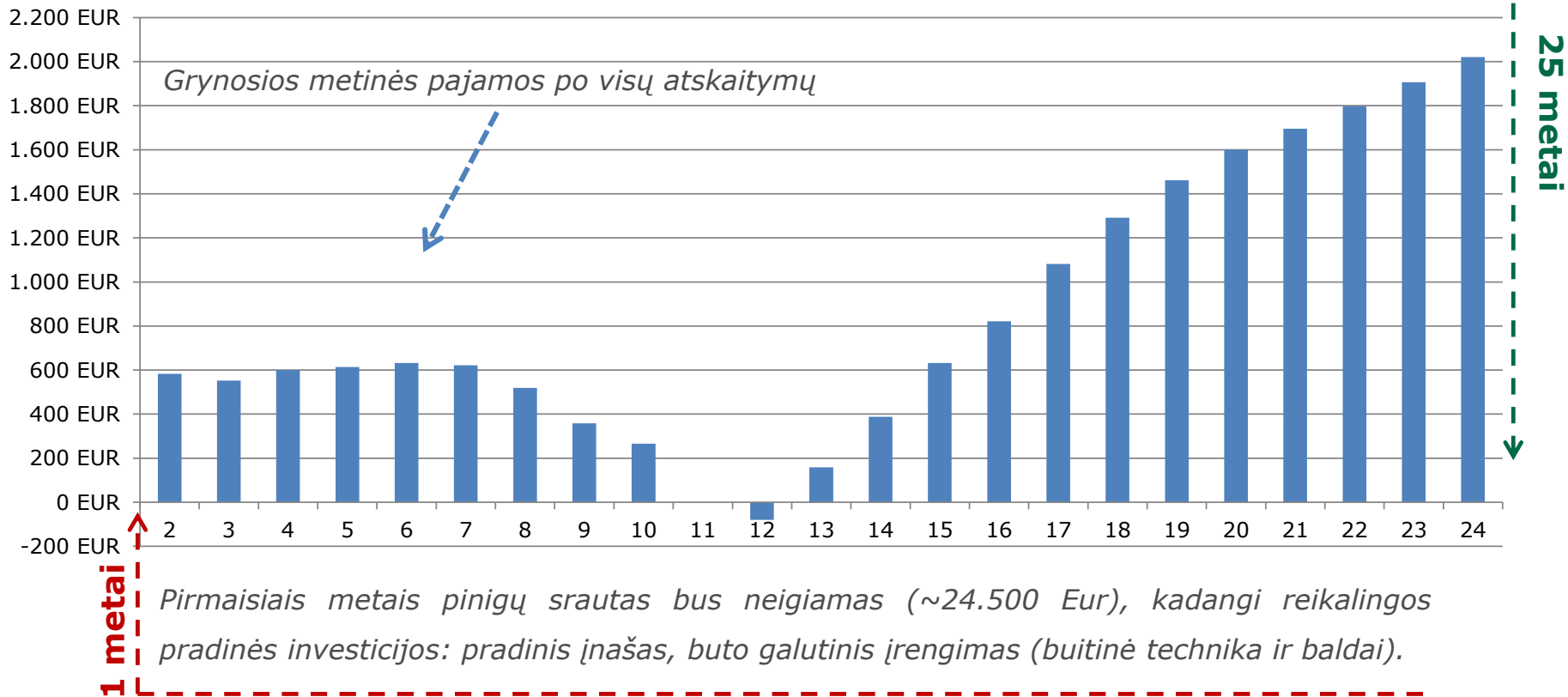
1 metai

Pirmaisiais metais pinigų srautas bus neigiamas (~24.500 Eur), kadangi reikalingos pradinės investicijos: pradinis įnašas, buto galutinis įrengimas (buitinė technika ir baldai).

INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ NT

Laikotarpio pabaigoje butas parduodamas už labiausiai tikėtiną kainą (136.700 Eur)

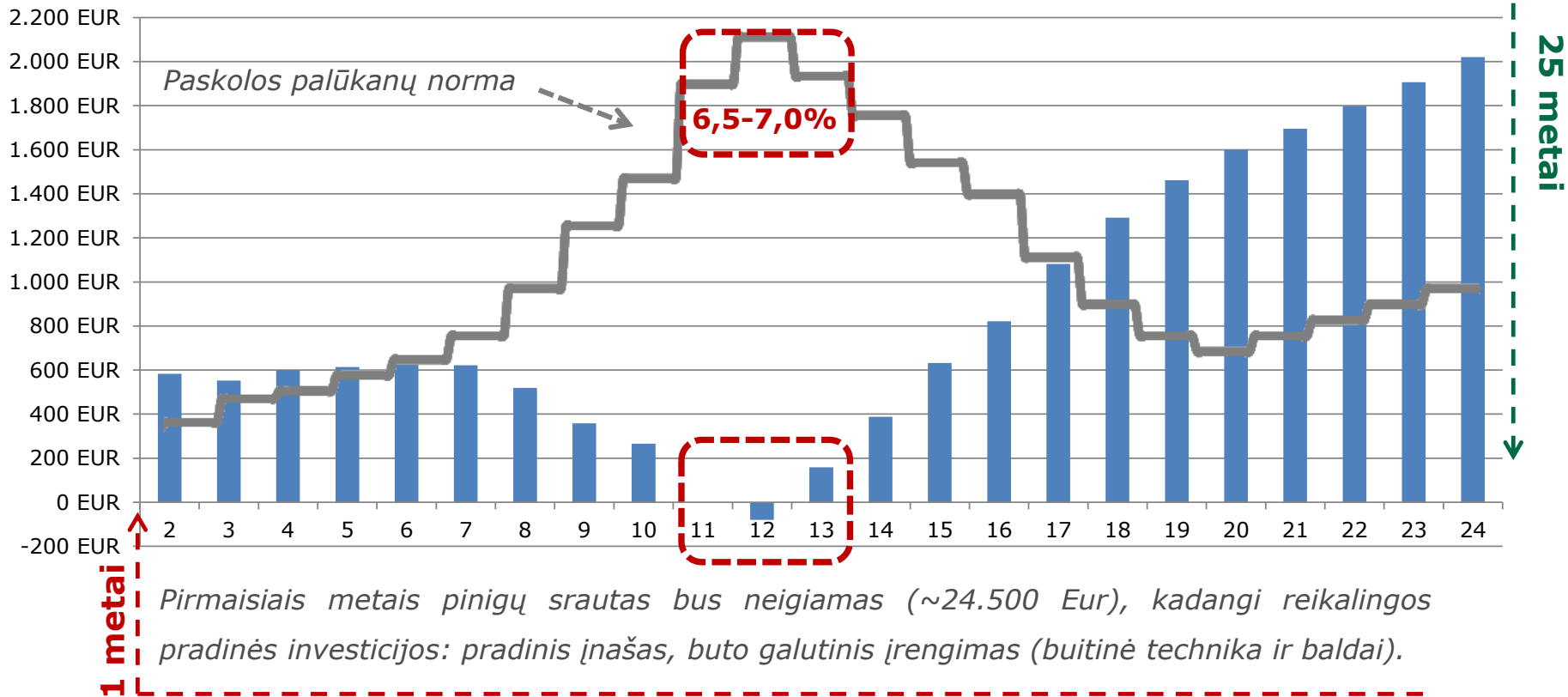
Metinis pinigų srautas (2 k. butas "OZO PARKE")



INVESTICIJOS Į GYVENAMĄJĮ NT

Laikotarpio pabaigoje butas parduodamas už labiausiai tikėtiną kainą (136.700 Eur)

Metinis pinigų srautas (2 k. butas "OZO PARKE")



DĖKUI UŽ DĖMESĮ!

Remigijus Pleteras

„Ober-Haus“ generalinis direktorius

remigijus.pleteras@ober-haus.lt

METINĖ BALTIJOS ŠALIŲ SOSTINIŲ APŽVALGA

- 🇪🇺 Ekonomikos apžvalga
- 🇪🇺 Biuro patalpų rinka
- 🇪🇺 Prekybinių patalpų rinka
- 🇪🇺 Sandėliavimo patalpų rinka
- 🇪🇺 Gyvenamųjų patalpų rinka
- 🇪🇺 Žemės sklypų rinka
- 🇪🇺 Mokestinė ir teisinė informacija

(PWC / SORAINEN)



NAUJA!



„Ober-Haus“ yra stambiausia nekilnojamojo turto paslaugų teikėja Lietuvoje ir Baltijos regione. Pirmąjį savo biurą įmonė atidarė 1994 m. Taline. Šiandien „Ober-Haus“ turi 27 savo atstovybes didžiausiuose Lietuvos, Latvijos ir Estijos miestuose, kuriose veiklą vykdo daugiau nei 280 nekilnojamojo turto specialistų.

2007 m. „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 turinti daugiau nei 235 biurus, kuriuose iš viso dirba beveik 1.600 profesionalų. 2014 m. bendra grupės apyvarta siekė 97 mln. eurų.

„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: integruotos konsultacijos nekilnojamojo turto ir investicijų srityse, tarpininkavimas vidutiniuose ir stambiuose investiciniuose nekilnojamojo turto sandoriuose, nekilnojamojo turto projektų koncepcijų formavimas bei įgyvendinimas, statybų monitoringas, nekilnojamojo turto vertinimas, koordinavimo paslaugos išnuomojant, parduodant ir perkant komercinį bei gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą.

REALIA GROUP

