



Nekilnojamojo turto rinkos apžvalga ir tendencijos

UAB “Ober-Haus“ nekilnojamas turtas

Generalinis direktorius

Vytas Zabilius

2014 m. kovo 6 d.



OBER HAUS
NEKILNOJAMASIS TURTAS

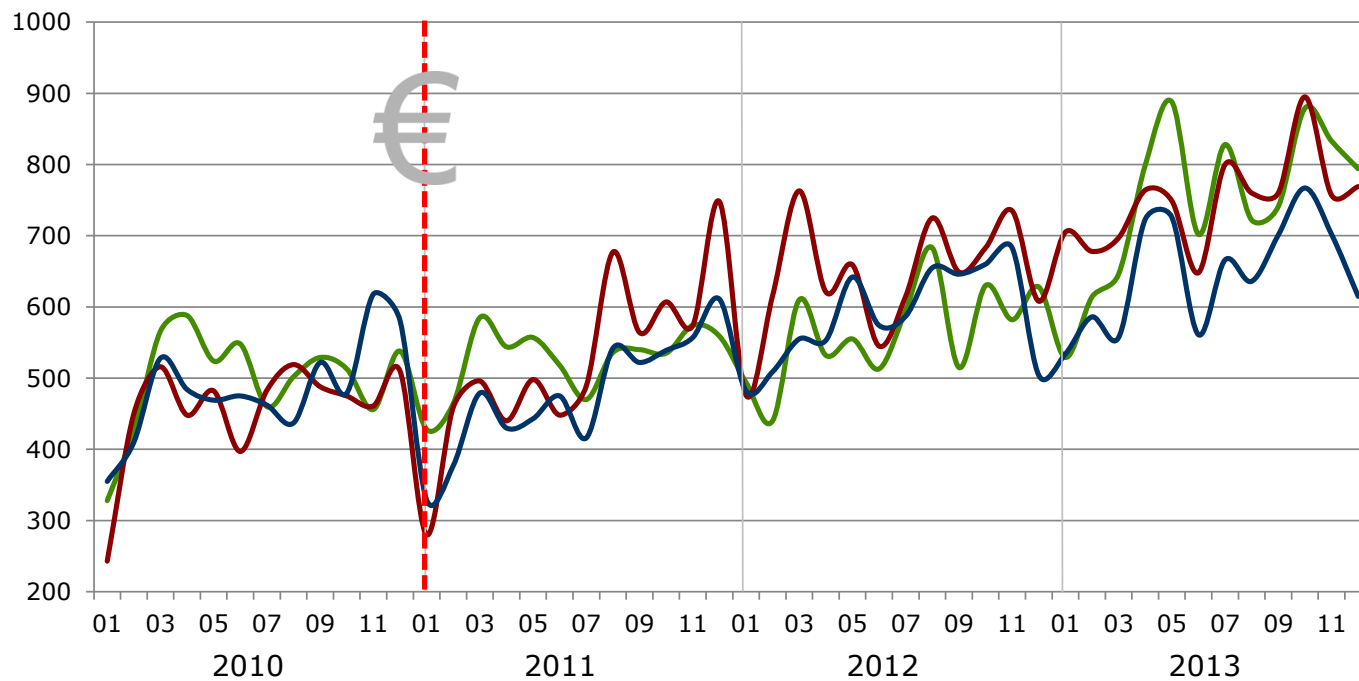
The logo for Ober-Haus Real Estate, featuring the company name in white on a dark blue background. A red crest with white symbols is positioned between the words 'OBER' and 'HAUS'. Below the name, the phrase 'NEKILNOJAMASIS TURTAS' is written in a smaller, white, sans-serif font.

Euro įvedimo įtaka NT rinkai

Euras Estijoje nuo
2011 m. sausio 1 d.

- Nepaisant euro valiutos Estijoje, butų rinkos aktyvumo pokyčių tendencijos iš esmės yra vienodos visose Baltijos šalių sostinėse (2011-2013 m.).
- Palyginti su 2010 m., 2011 m. butų sandorių sudaryta: Rygoje (+15%), Vilniuje (+6%), Taline (-2%).

Butų sandorių skaičius

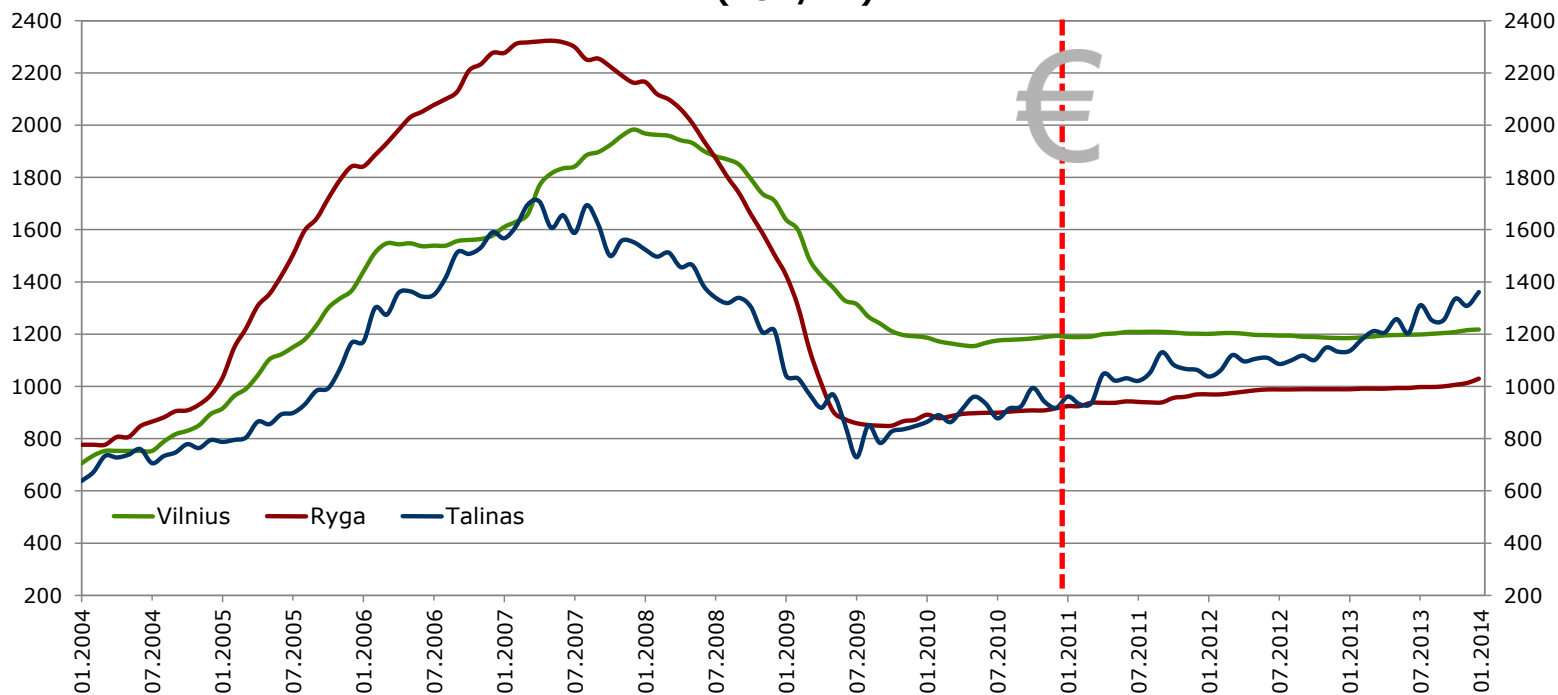


Euro įvedimo įtaka NT rinkai

Euras Estijoje nuo
2011 m. sausio 1 d.

- Spartus butų kainų augimas Taline fiksuojamas jau nuo 2010 m. pradžios.

Vidutinės butų kainos Baltijos šalių sostinėse
(EUR/m²)

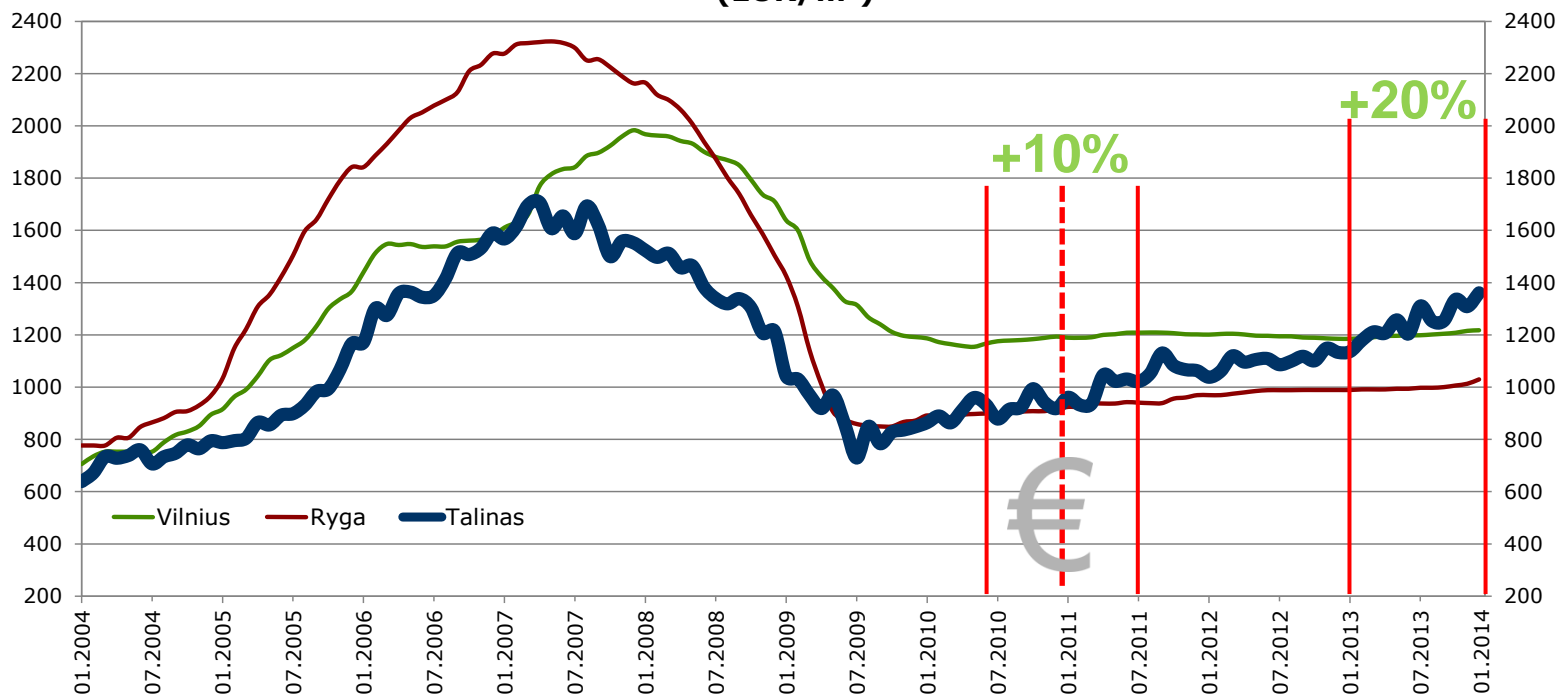


Euro įvedimo įtaka NT rinkai

Euras Estijoje nuo
2011 m. sausio 1 d.

- Spartus butų kainų augimas Taline fiksuojamas jau nuo 2010 m. pradžios.
- Didžiausias butų kainų šuolis Taline fiksuojamas ne euro valiutos keitimo momentu, o 2013 m. (+20%)
- Butų kainų pokytis nuo 2010-06 iki 2011-06 - (+10%)

Vidutinės butų kainos Baltijos šalių sostinėse
(EUR/m²)



YIT būsto pirkėjų „paveikslas“

Lietuvoje



98 % šalies gyventojai

2 % kitų šalių gyventojai

- rusai,
- baltarusiai,
- ukrainiečiai.

Latvijoje



67 % šalies gyventojai

33 % kitų šalių gyventojai

- 70 % rusai
- 30 % baltarusiai, ukrainiečiai, kazachai, kinai.

Estijoje



87 % šalies gyventojai

13 % kitų šalių gyventojai

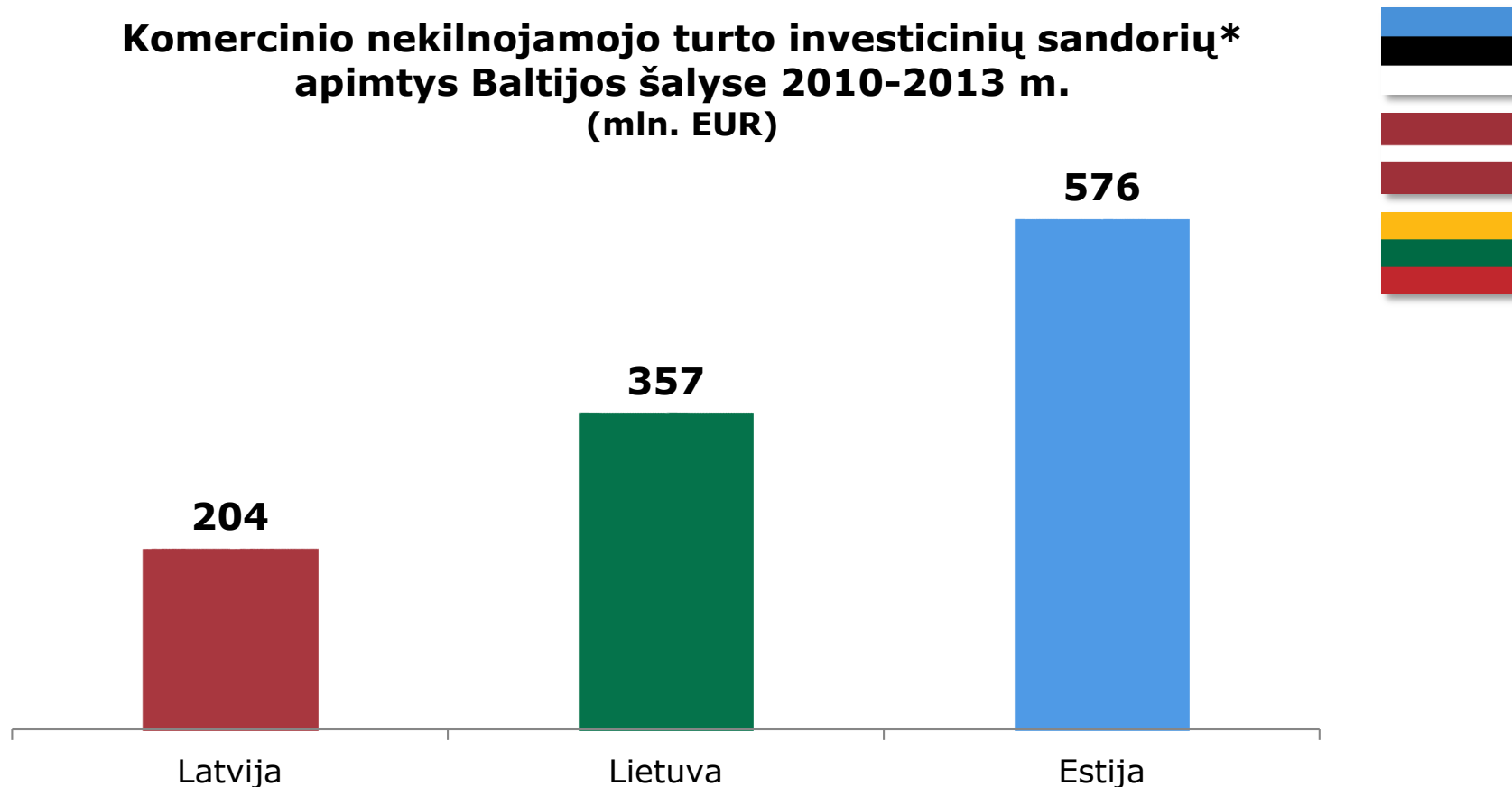
- 80 % suomiai
- 20 % rusai

Atvykę iš kitų šalių klientai investuoja į nekilnojamąjį turtą (būstą) kurortiniuose miestuose arba sostinėse. Didelės įtakos kainų kilimui tai neturi, kadangi jie sudaro mažą rinkos dalį.

Investicijos į komercinį NT

- Estija išlieka lydere pagal investicijų apimtį į komercinį nekilnojamąjį turtą.

Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių* apimtys Baltijos šalyse 2010-2013 m. (mln. EUR)

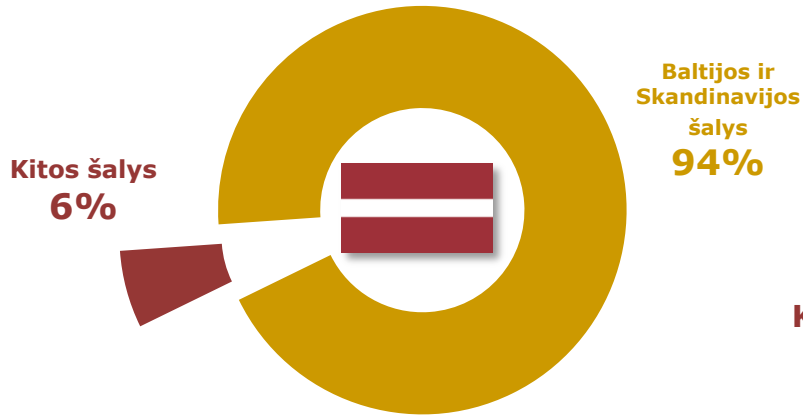


* tiesioginis, netiesioginis ar priverstinis modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 5 mln. litų.

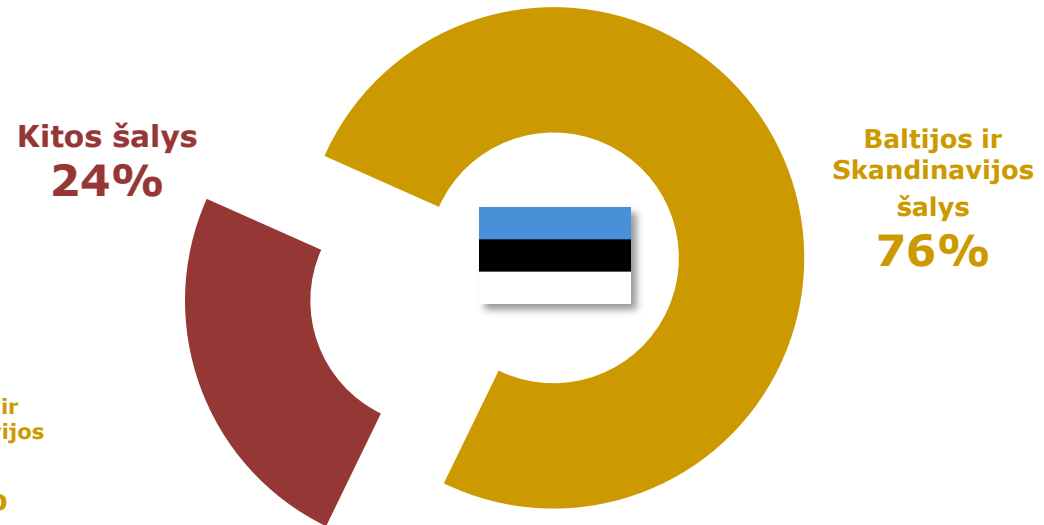
Investicijos į komercinį NT

- Skandinavijos ir vietiniai (Estijos ir Lietuvos) investuotojai rodo didžiausią susidomėjimą NT Baltijos šalyse.

Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Latvijoje



Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Estijoje



Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Lietuvoje



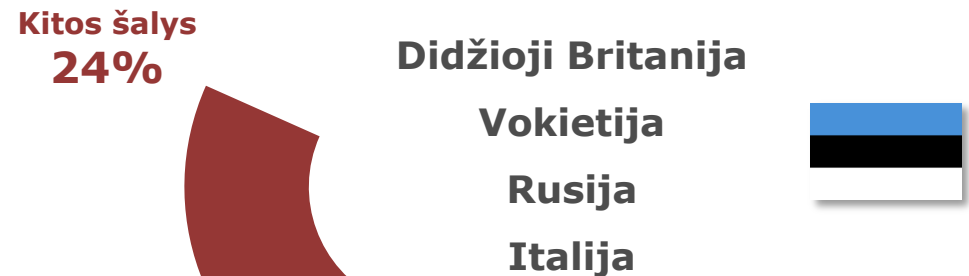
Investicijos į komercinį NT

- Skandinavijos ir vietiniai (Estijos ir Lietuvos) investuotojai rodo didžiausią susidomėjimą NT Baltijos šalyse.

Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Latvijoje



Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Estijoje



Šalių pasiskirstymas pagal komercinio NT investicinių sandorių vertę 2010-2013 m. Lietuvoje



NT mokestis ir jo įtaka būsto rinkai

Lietuvoje



- Žemės mokesčio dydis: 0,01 – 4% žemės mokestinės vertės.
- 1% nekilnojamojo turto mokesčio tarifas taikomas statinių bendros vertės daliai, viršijančiai 1 mln. litų

Latvijoje



- Žemės mokesčio dydis: 1,5% žemės kadastrinės vertės.
- Lengvatos: 70% mažinamas žemės mokestis registruotiems gyventojams

NT mokestis diferencijuojamas pagal pastatų kadastrinę vertę:

- 0,2% - pastato vertė < 56.915 €
- 0,4% - 56.915 € < pastato vertė < 106.715 €
- 0,6% - pastato vertė < 106.715 €

Estijoje



- Žemės mokesčio dydis: 0,1-2,5% žemės vertės, priklausomai nuo žemės sklypo vietos ir paskirties.
- Sklypo dalis, esanti po pastatais nėra apmokestinama.

Nekilnojamojo turto mokesčio įtaka kainoms nėra reikšminga įsigyjant būstą miegamuosiuose rajonuose. Didesnę įtaka jis turi prabangos prekėms – privačių namų savininkams ir gyvenantiems didmiesčių centruose.

NT rinkos dabartis ir perspektyvos

GALIMYBĖS

- Auganti ekonomika
- Žemos palūkanos
- Platesnės finansavimo galimybės
- Augantis investuotojų pasitikėjimas

NT rinkos dabartis ir perspektyvos

GALIMYBĖS

- Auganti ekonomika
- Žemos palūkanos
- Platesnės finansavimo galimybės
- Augantis investuotojų pasitikėjimas

GRĖSMĖS

- Pasiūlos perteklius
- Kylančios palūkanos
- Politiniai sprendimai
- Išorės veiksniai

GRAND OFFICE



- Viršuliškių skg. Vilnius.
- 21 aukštas – 81 m. aukštis.
- 10.000 m² nuomojamo ploto
- Šalia aplinkkelio. Patogus susisiekimas.
- Išvystyta infrastruktūra.
- Modernios inžinerinės sistemos.
- Pirmasis A energinės klasės biurų pastatas Lietuvoje.



**Together
we can
do it.**

When trust matters