

BALTIJOS ŠALIŲ NT RINKA: atsigauname po krizės ar pučiasi nauji burbulai?

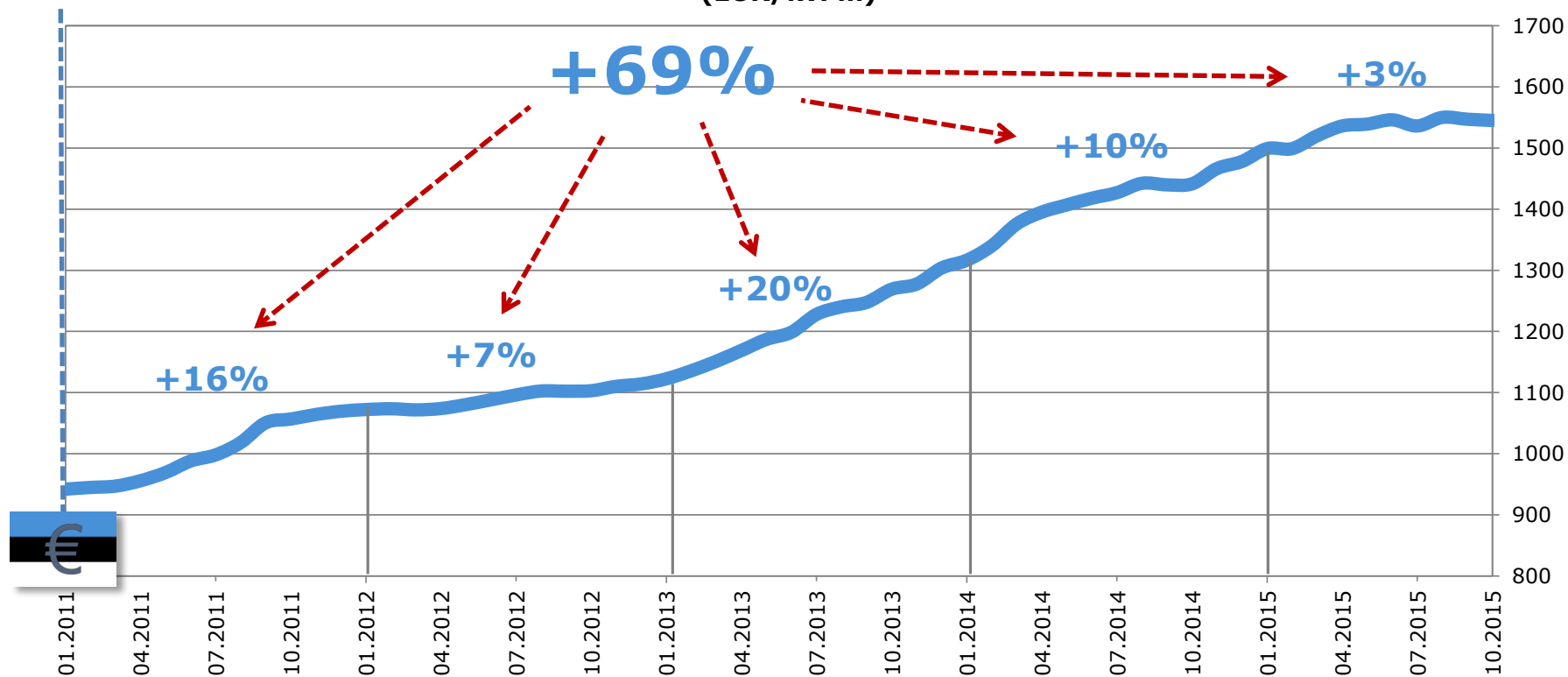
2015 m. lapkritis

OBER  **HAUS**
REAL ESTATE ADVISORS

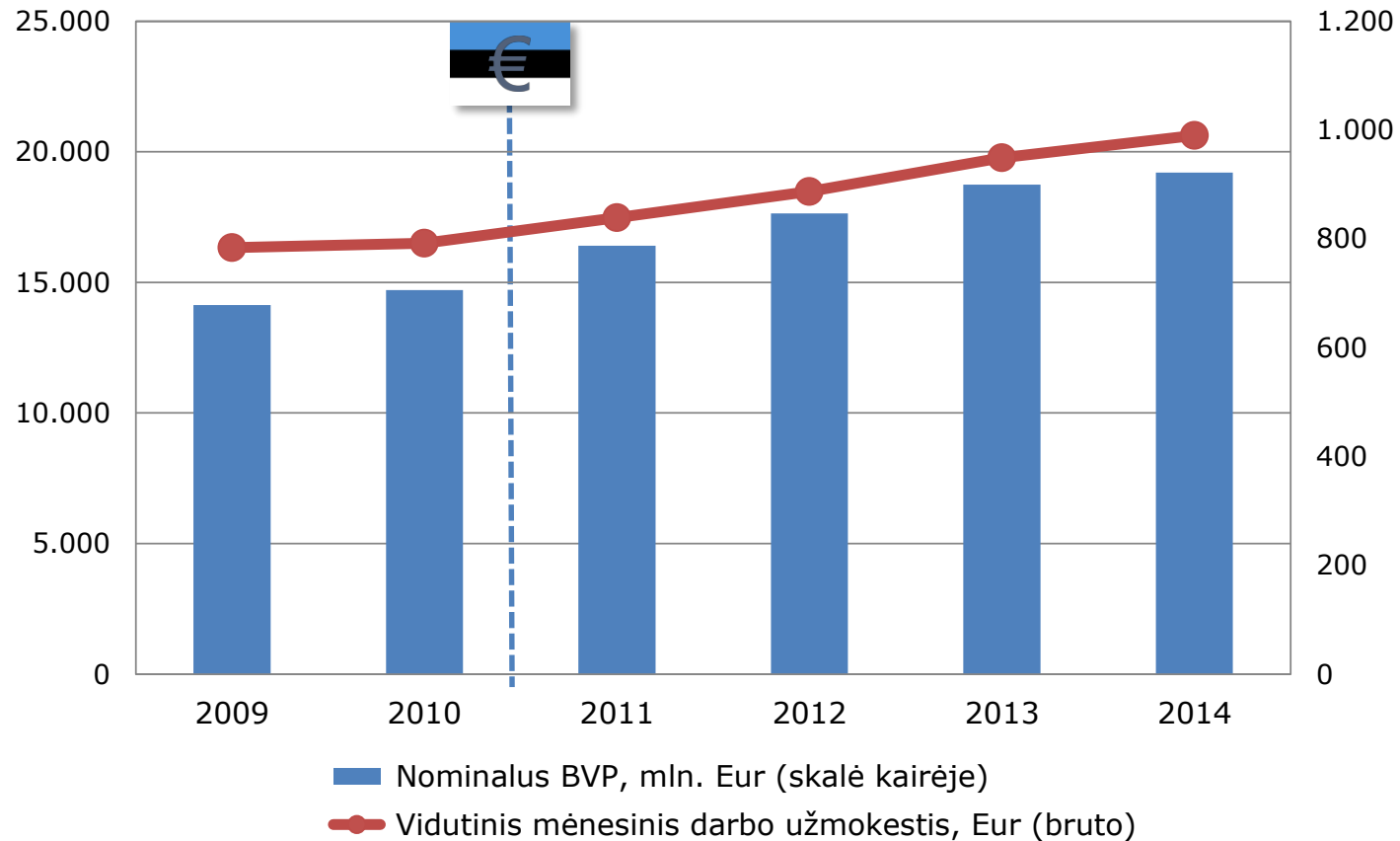
BŪSTO KAINOS

🇪🇺 Nuo euro įvedimo (2011-01) butų kainos Taline vidutiniškai išaugo **69%**.

Vidutinės butų kainos Taline
(EUR/kv. m)

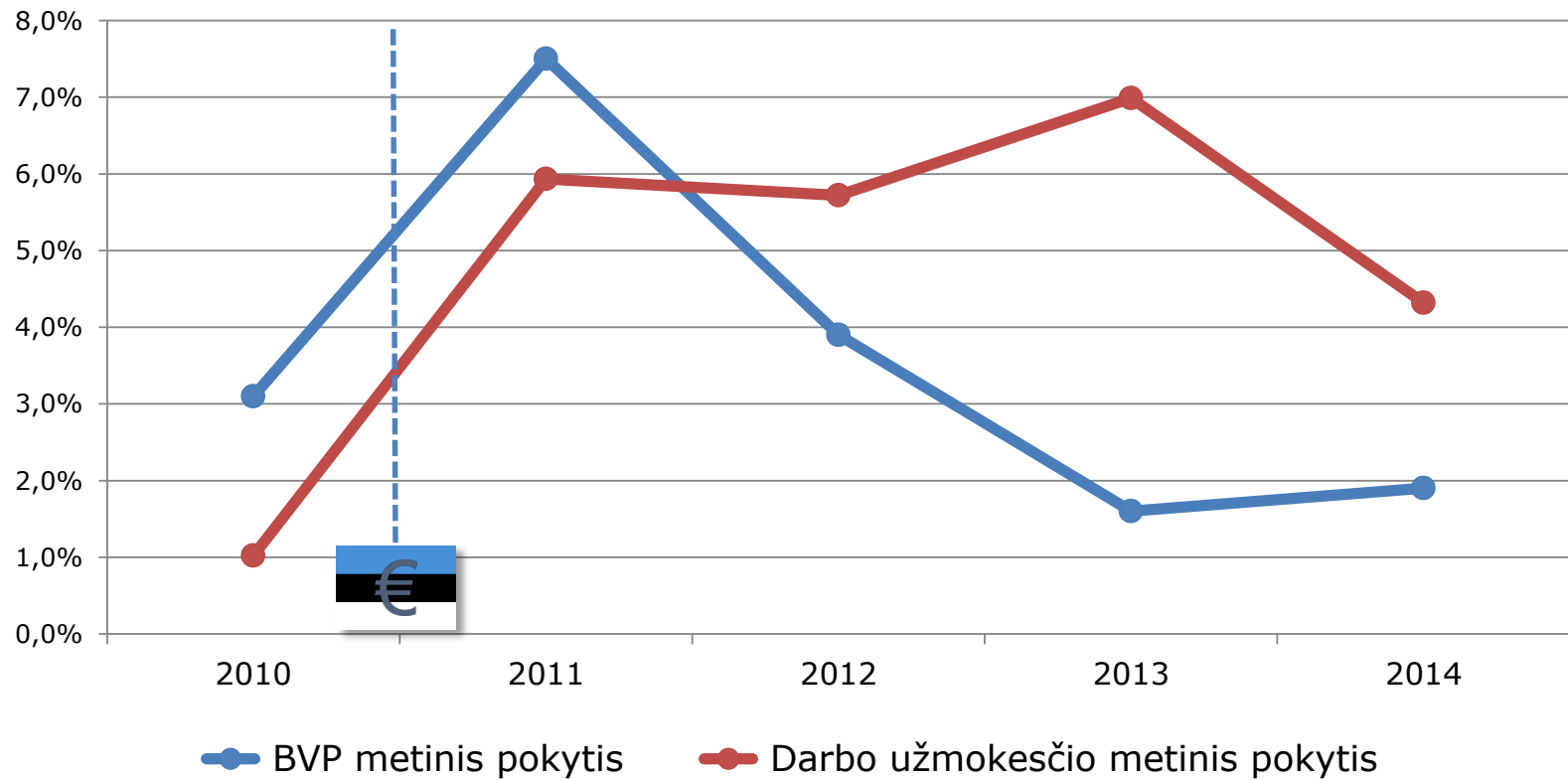


Nominalus BVP ir darbo užmokestis Estijoje



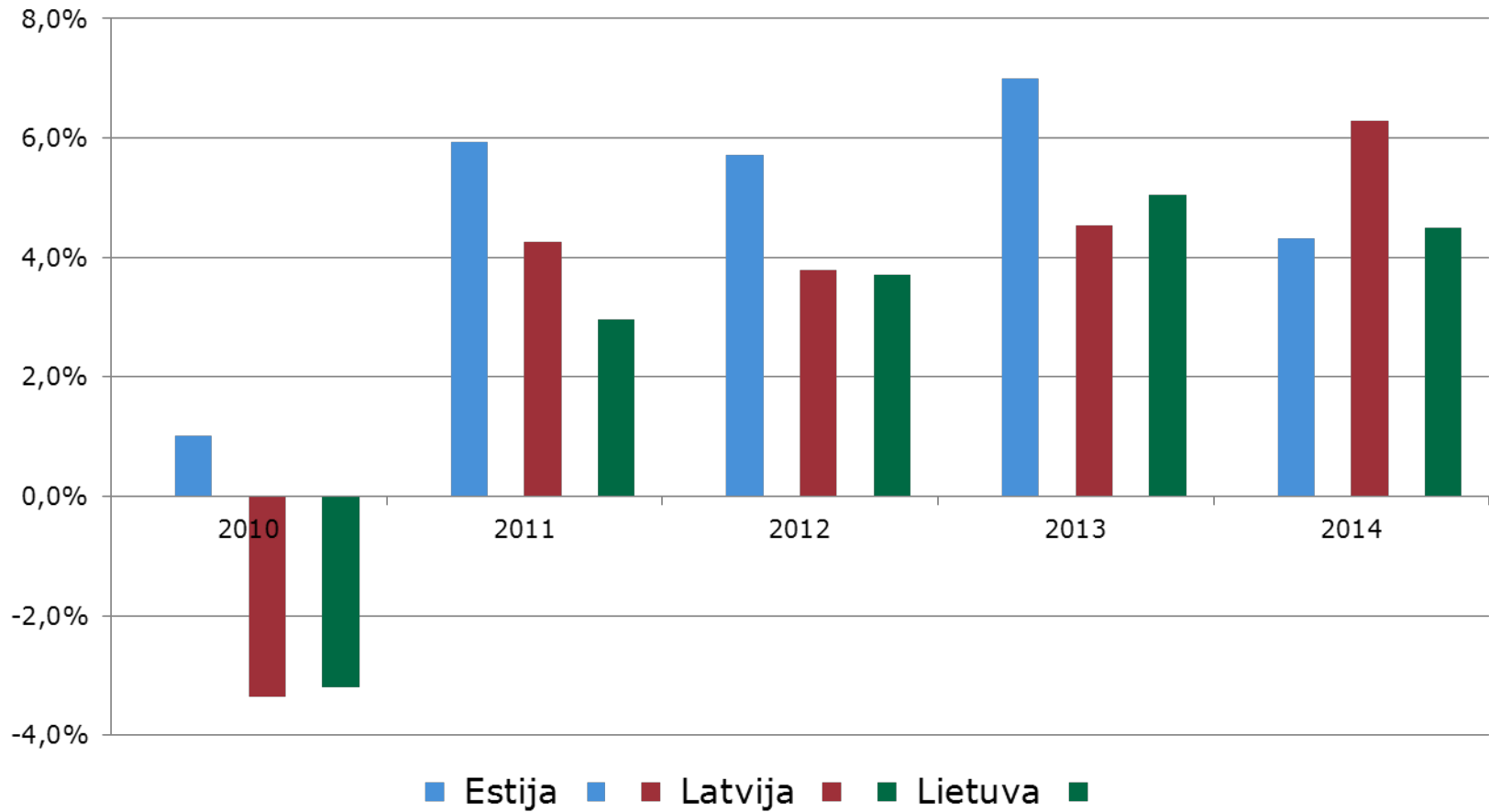
Šaltinis: šalių statistikos įstaigos

BVP ir darbo užmokesčio pokytis Estijoje



Šaltinis: šalių statistikos įstaigos

Darbo užmokesčio pokytis

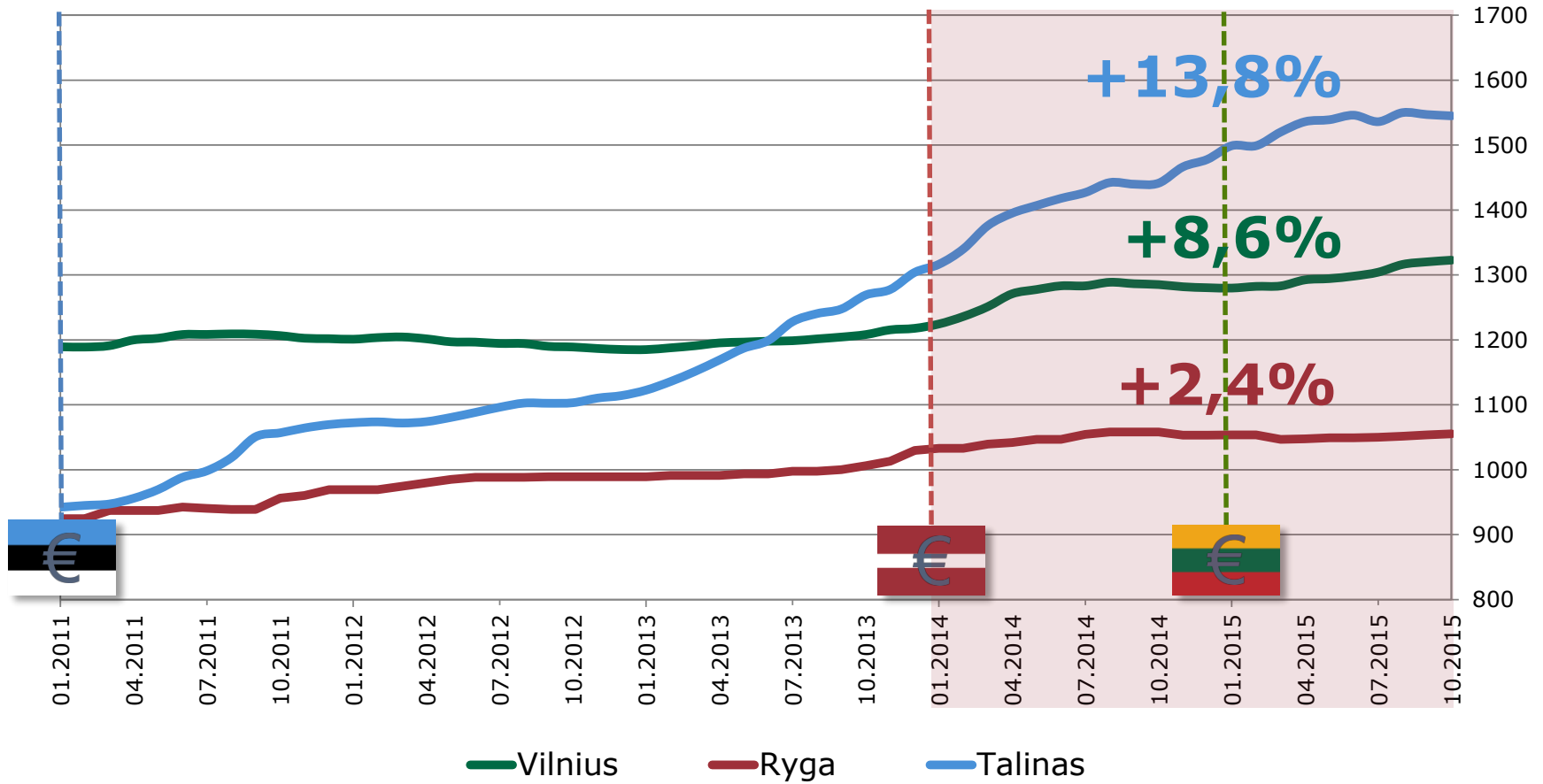


Šaltinis: šalių statistikos įstaigos

BŪSTO KAINOS

2014-2015 metais butų kainos mažiausiai augo **Rygoje** – **2,4%**.

Vidutinės butų kainos (EUR/kv. m)



BŪSTO KAINOS

Kiek šiuo metu kainuoja senos statybos 2 kambarių butas šalių sostinių
miegamuosiuose rajonuose?



1,100-1,450
EUR/kv. m



900-1,250
EUR/kv. m



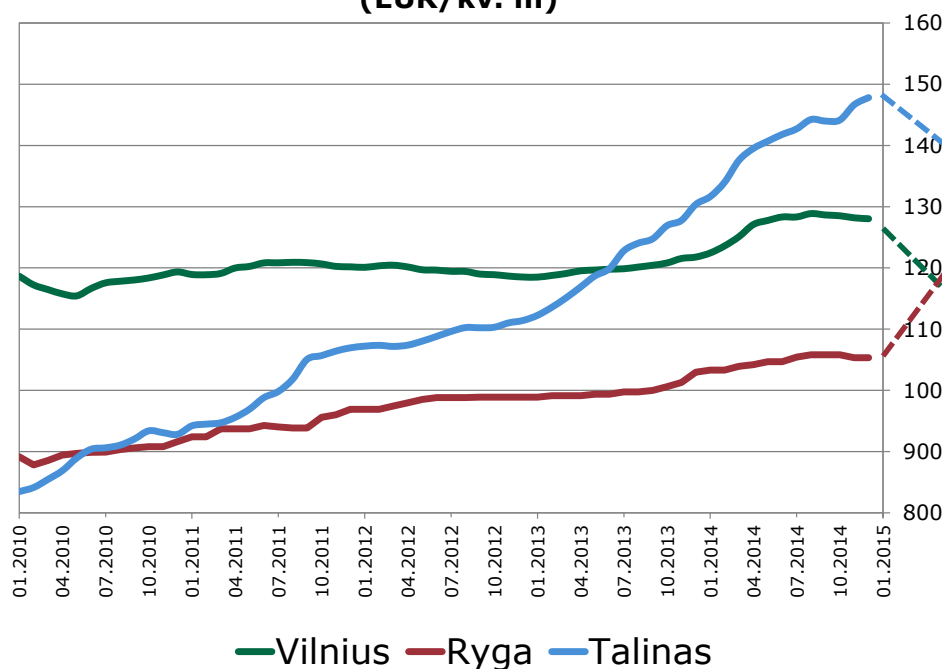
600-950
EUR/kv. m



BŪSTO KAINOS

Lyginant prabangiausio (brangiausio) būsto kainas* Baltijos šalių sostinėse, matomas jau kitoks miestų išsidėstymas pagal kainų lygį. **Skačiuojamas dešimties brangiausių butų sandorių kainų vidurkis (2014 metais).*

**Vidutinės butų kainos
(EUR/kv. m)**



5,117 EUR/kv. m 

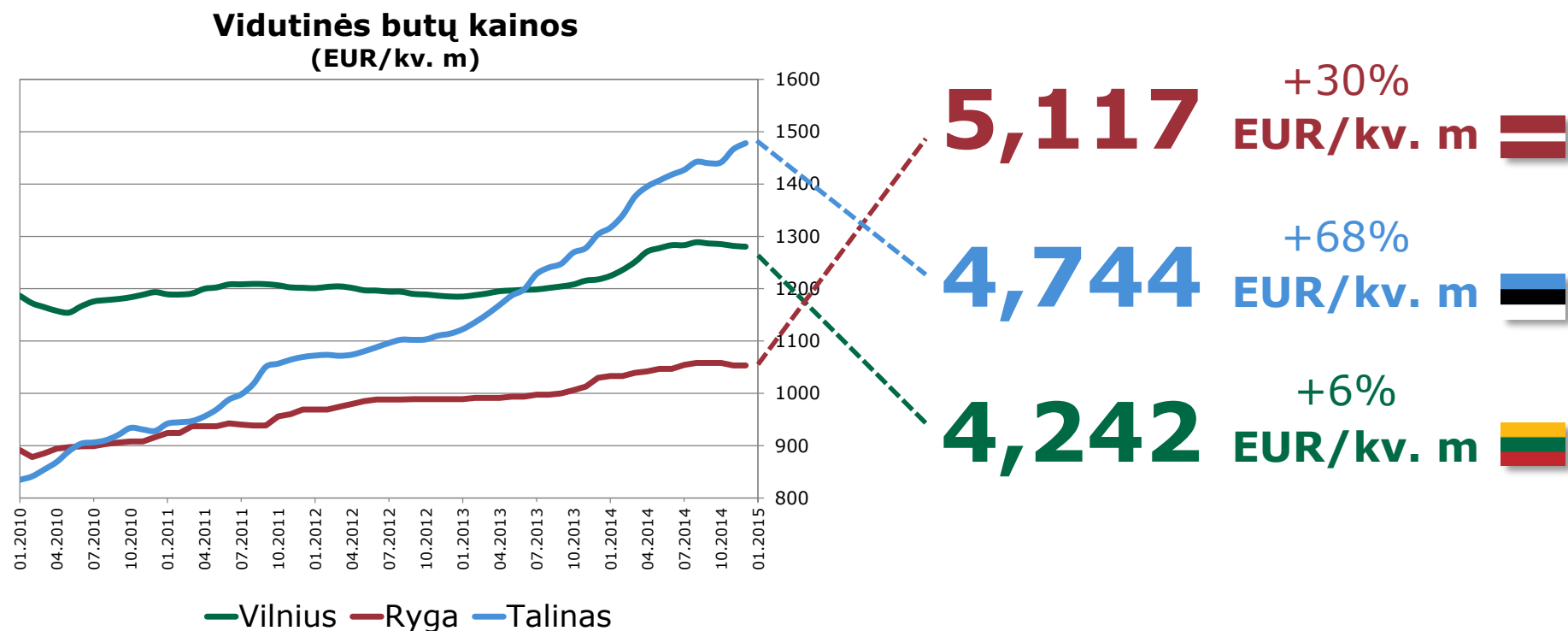
4,744 EUR/kv. m 

4,242 EUR/kv. m 

IŠVADA. Didžiausia Baltijos regiono sostinė pasižymi plačiausiu būsto kainų intervalu. T. y. Rygoje yra ir pigiausi, ir brangiausi butai.

BŪSTO KAINOS

Butų kainų pokyčiai centrinėje miesto dalyje iš esmės atkartojo bendras miestų rinkų tendencijas. Tačiau brangesnių butų kainų augimas **Rygoje** šiek tiek pralenkė bendrą visų butų kainų pokytį 2010-2014 metais (+24% vs **+30%**).

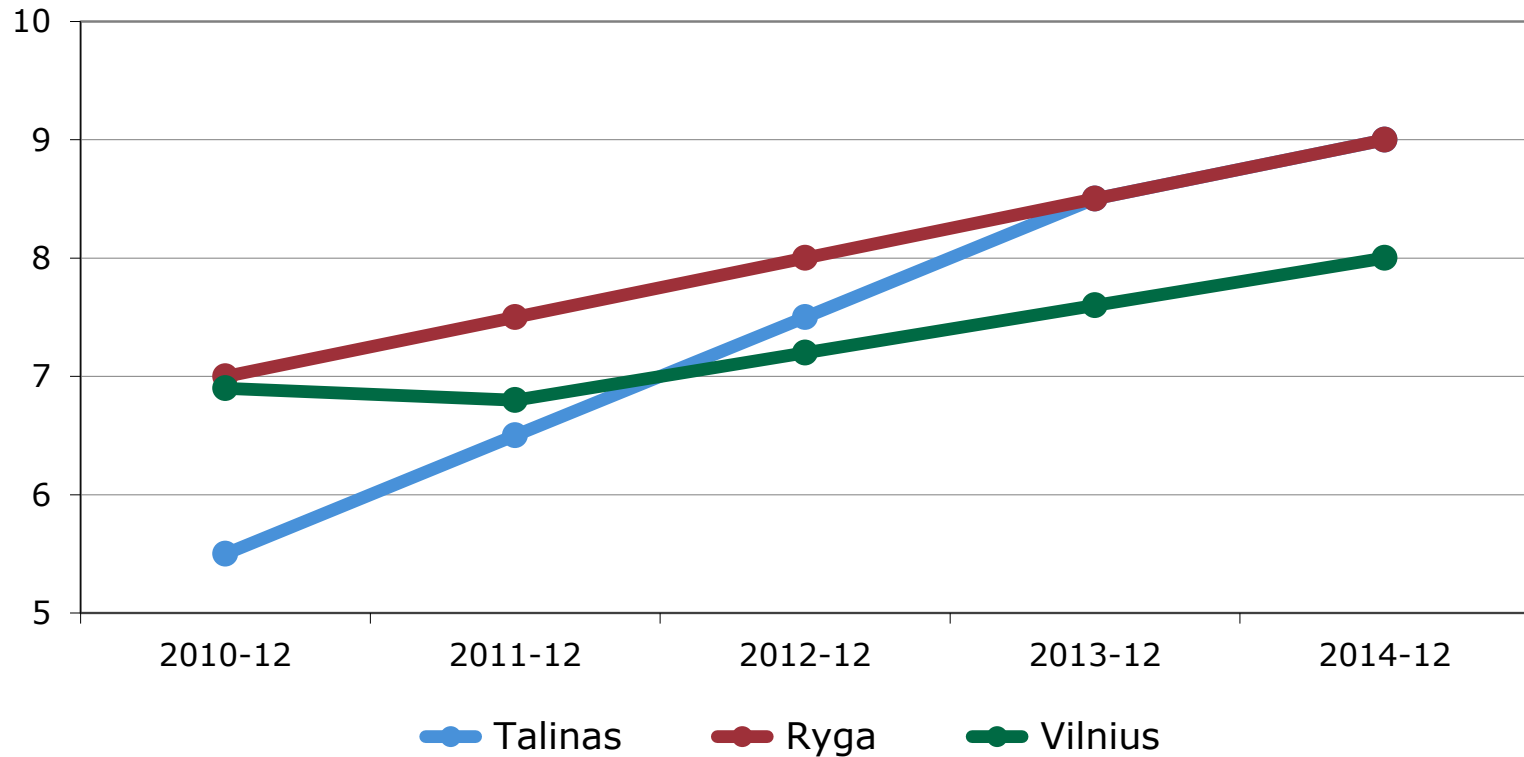


BŪSTO NUOMOS KAINOS

Butų nuomos kainos rodo stabilų augimą visose Baltijos šalių sostinėse. Taline nuo 2010 m. butų nuoma ūgtelėjo beveik tiek pat kaip ir pardavimo kainos – 63%.

Vidutinės butų nuomos kainos centrinėje miesto dalyje

(laikotarpio pabaigoje, EUR/kv. m/mėn.)



BŪSTO RINKOS AKTYVUMAS

🏰 Nuo 2011 metų visose Baltijos šalių sostinėse fiksuojamas spartus rinkos aktyvumo augimas.

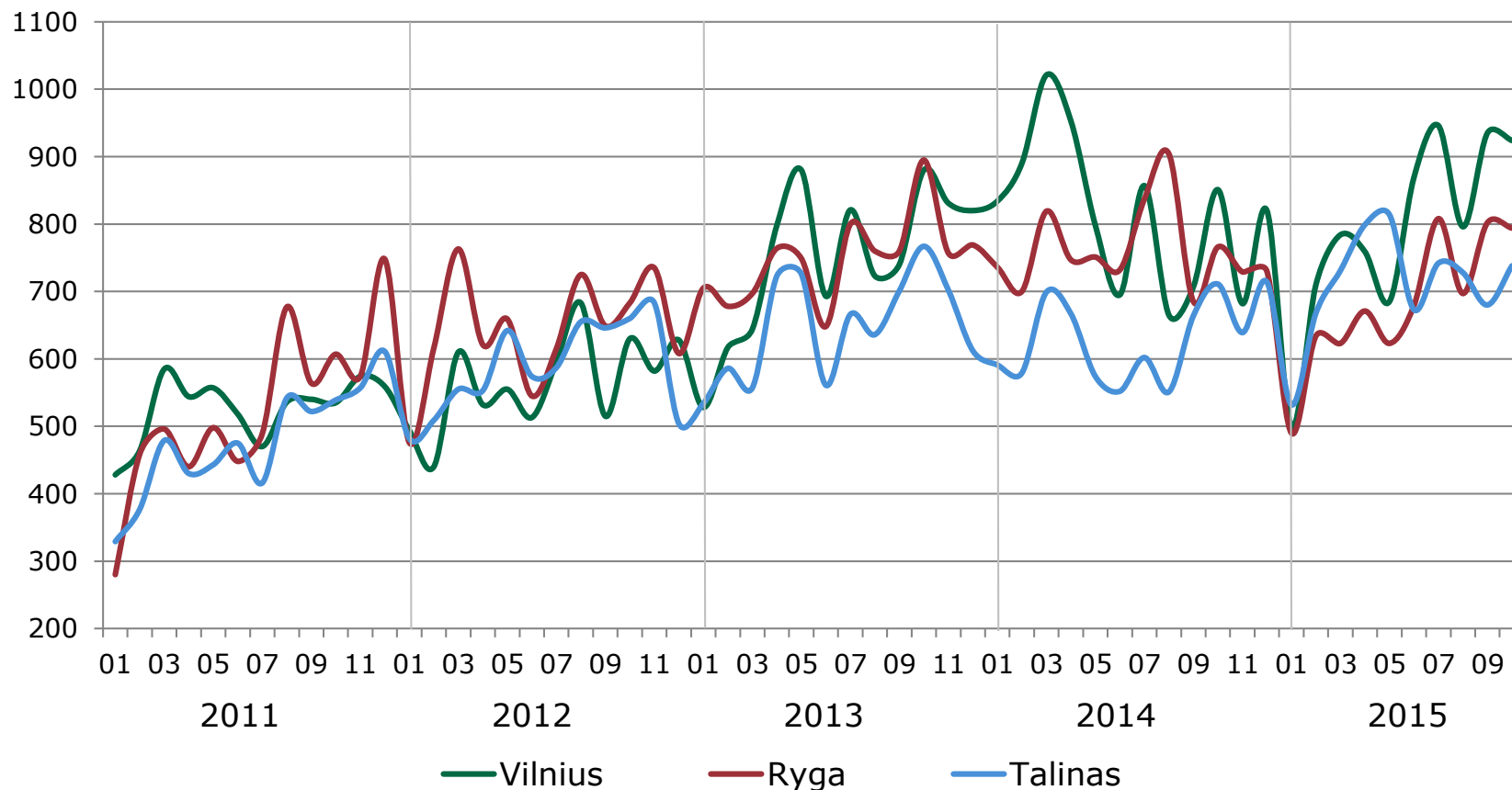
Butų sandorių skaičius

2015
(10 mėn.)
vs
2011
(10 mėn.)

+53%

+38%

+56%



BŪSTO RINKOS AKTYVUMAS

2014 metais pirmą kartą nuo
2009 metų **Vilniaus** rinkos
aktyvumas yra didesnis negu
Talino (pagal butų sandorių
skaičių tenkantį 1,000-čiui
gyventojų.).

14,2



17,4



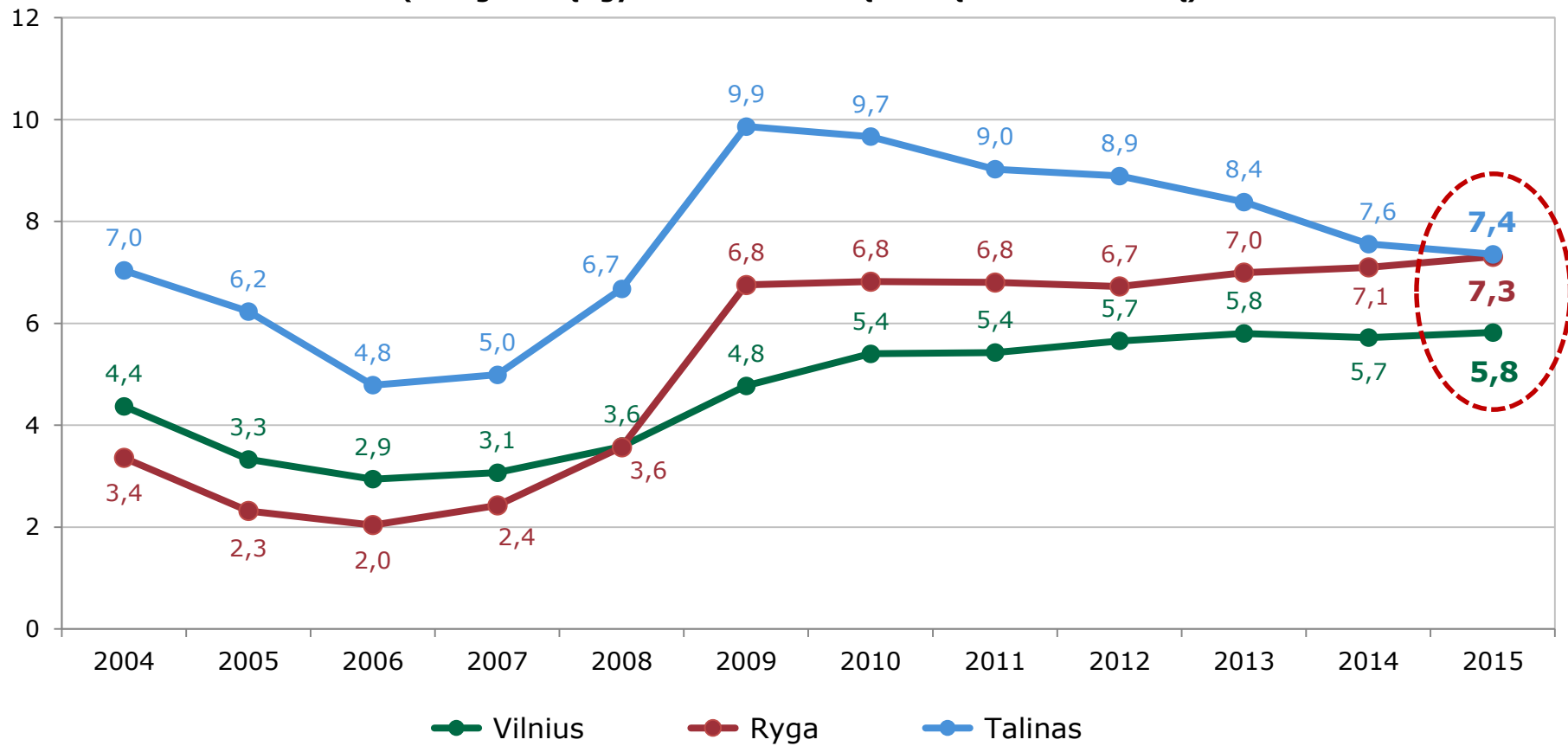
18,1



BŪSTO ĮPERKAMUMAS

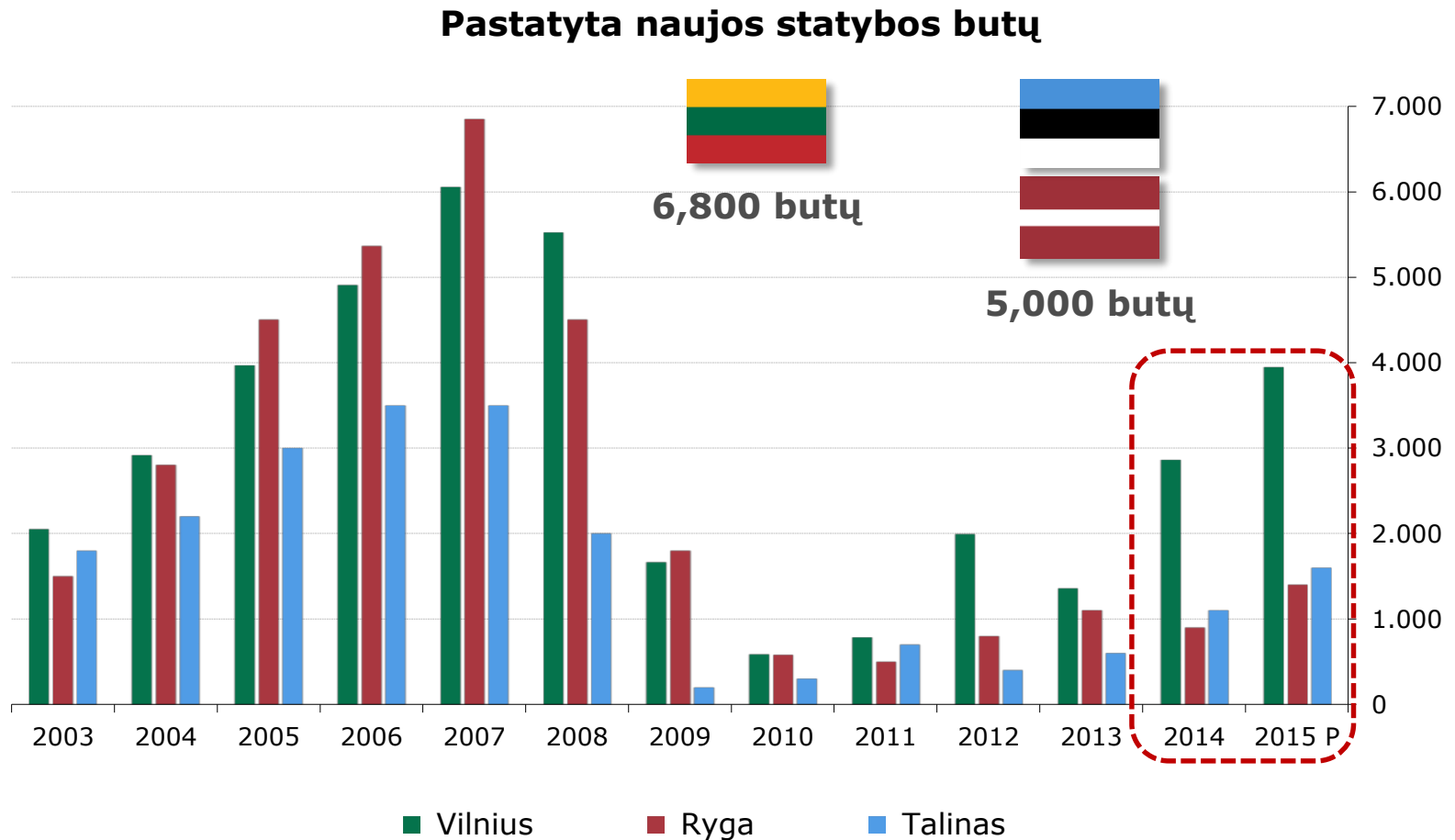
🇱🇹 Nors geriausias butų kainų ir atlyginimo santykis išlieka **Taline**, tačiau pastaruosius penkerius metus sparčiai augusios butų kainos jį sparčiai mažino.

Butų kainų ir atlyginimo santykis
(kiek galima įsigyti kv. m už vidutinį metinį darbo užmokestį)

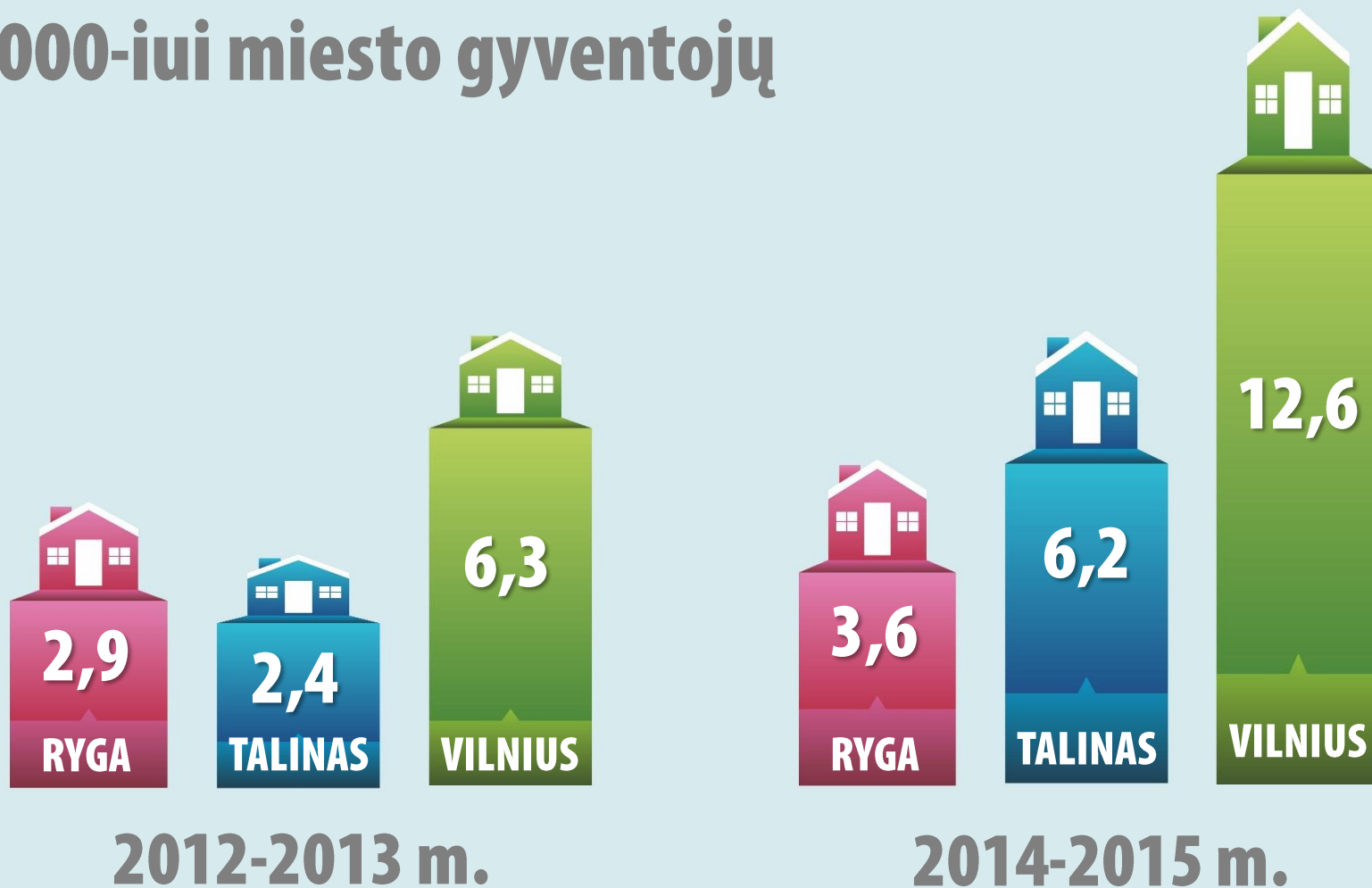


BŪSTO PASIŪLA

2014–2015 metais naujų butų statybų apimtys **Vilniuje** yra 35% didesnės nei Rygoje ir Taline kartu sudėjus.



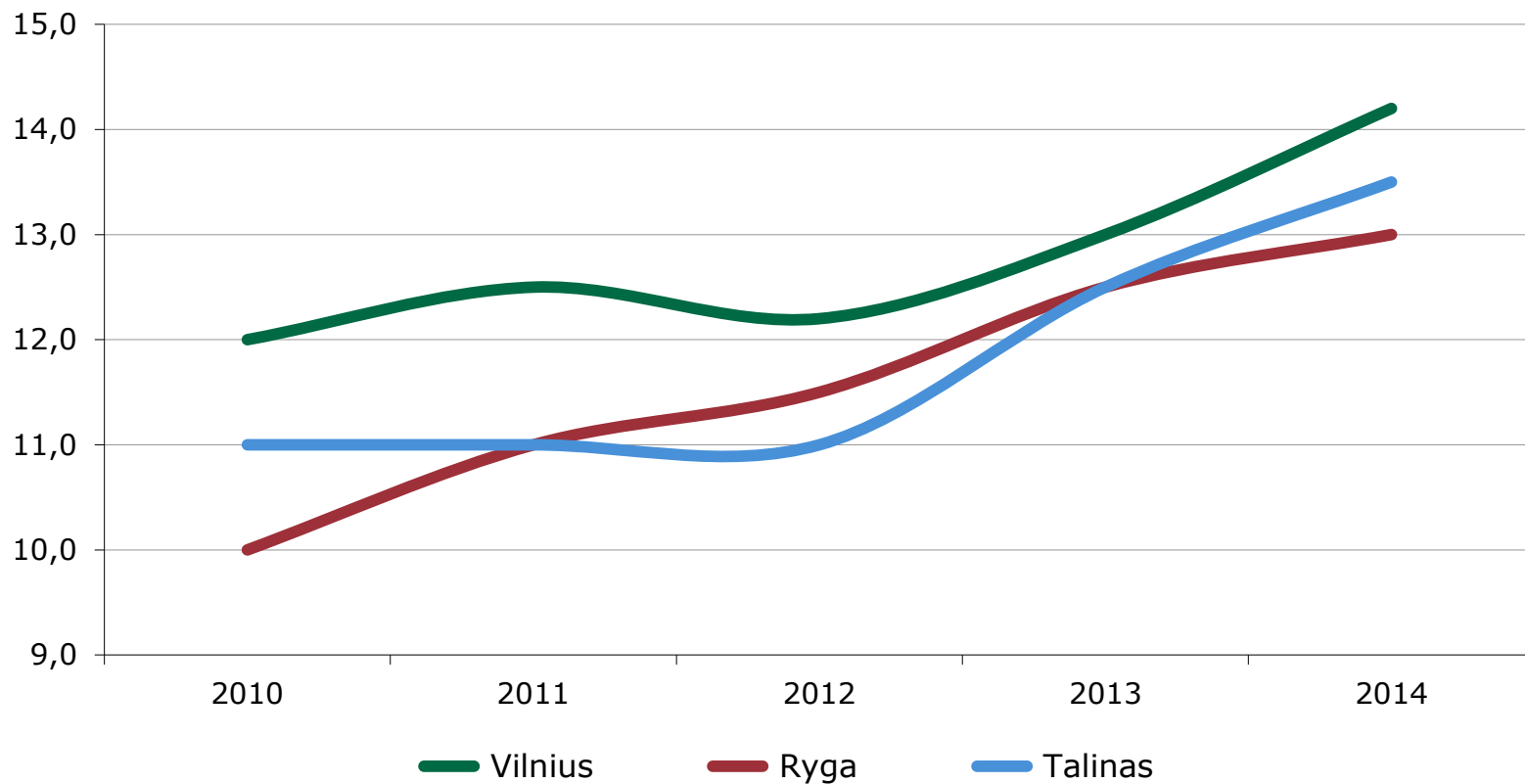
Naujų butų statybų apimtys 1.000-iui miesto gyventojų



BIURŲ NUOMOS KAINOS

Biurų nuomos kainos Baltijos šalių sostinėse stabiliai kopia aukštyn.

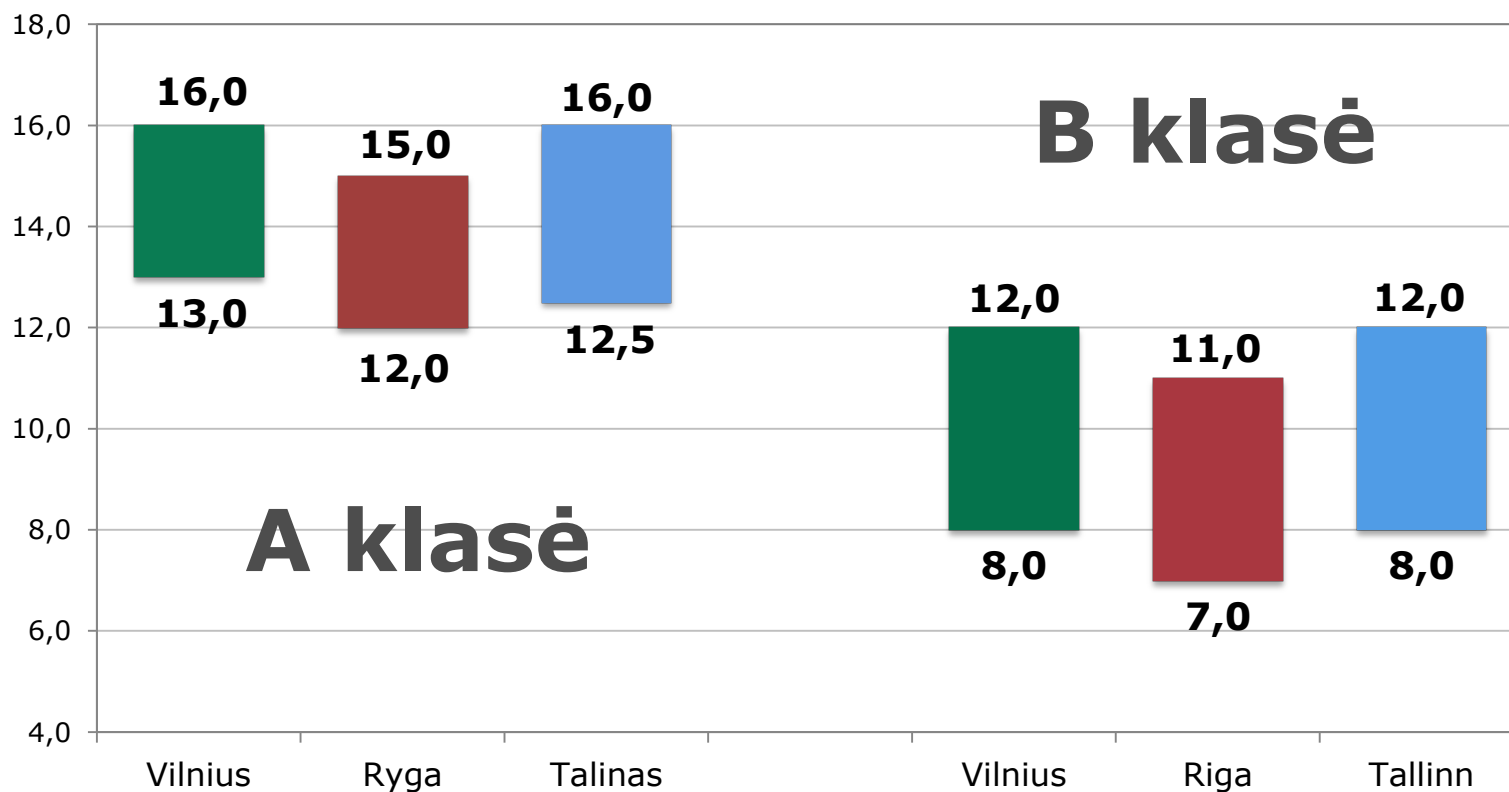
Vidutinės A klasės biurų nuomos kainos (EUR/kv. m/mėn.)



BIURŲ NUOMOS KAINOS

Žemiausias modernių biuro patalpų kainų lygis – **Rygoje**.

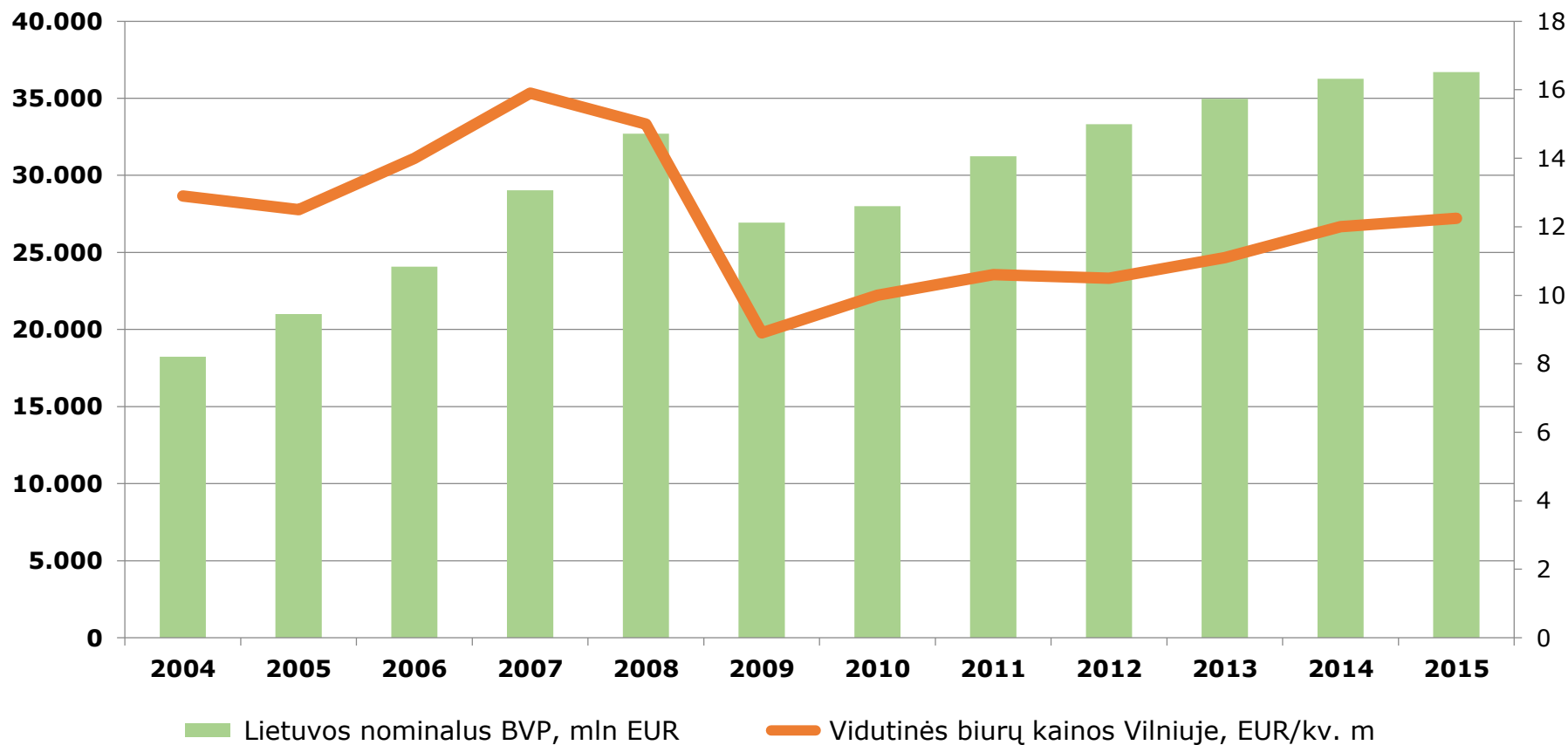
Biuro patalpų nuomos kainos
(EUR/kv. m/mėn., 2015 III ketv.)



BVP IR BIURŲ NUOMOS KAINOS



BVP ir biurų nuomos kainos



KOMERCINIŲ PATALPŲ PASIŪLA IR PLĖTRA

Per pastaruosius 5 metus **Rygoje** ir **Taline** buvo stebima pakankamai sparti prekybos centrų plėtra (lyginant su Vilniumi).

Naujų prekybos centrų plotas ir skaičius
Taline, Rygoje ir Vilniuje
(2010-2014 m.)



Prekybos centras: virš 5,000 m²
nuomojamo ploto, virš 10 nuomininkų



99,700 m²

(7 nauji PC +
6 PC plėtra)



89,300 m²

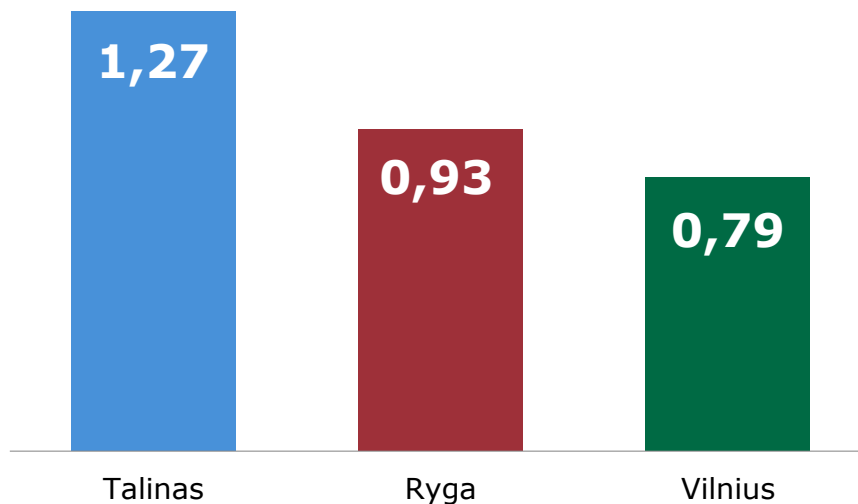
(7 nauji PC)



25,600 m²

(3 nauji PC +
1 PC plėtra)

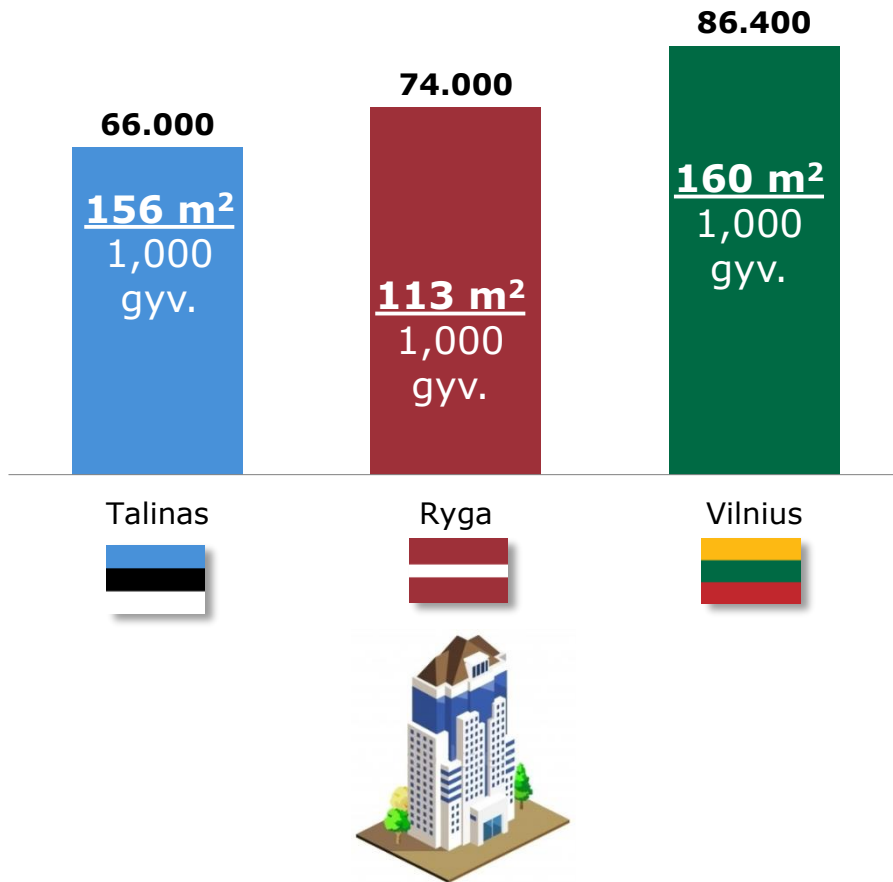
Prekybos centrų pasiūla vienam gyventojui
(2014 m. pabaigoje)



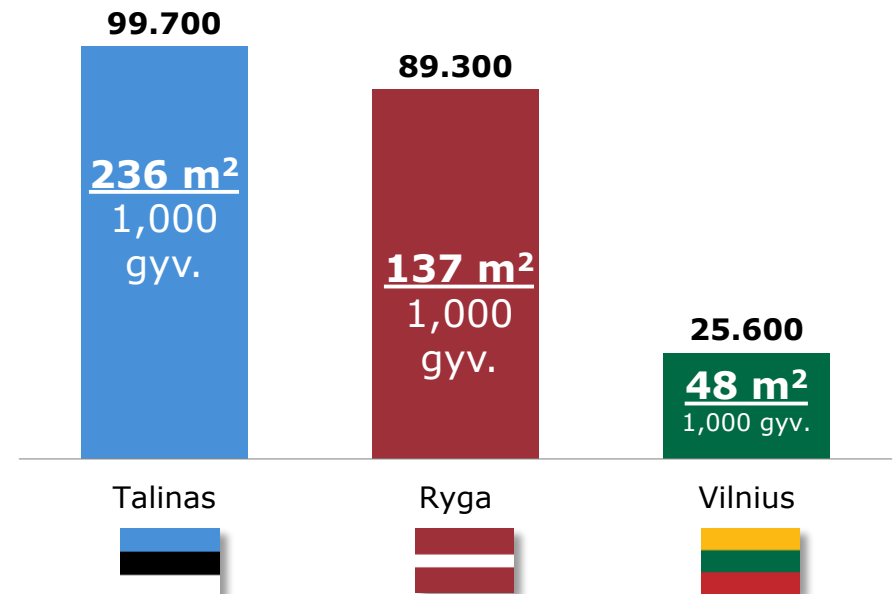
KOMERCINIŲ PATALPŲ PASIŪLA IR PLĖTRA

Tuo metu nuo 2010 metų **Vilniuje** buvo aktyvesnė biuro pastatų plėtra.

Pastatyta naujų biuro patalpų 2010-2014 m.
(kv. m)

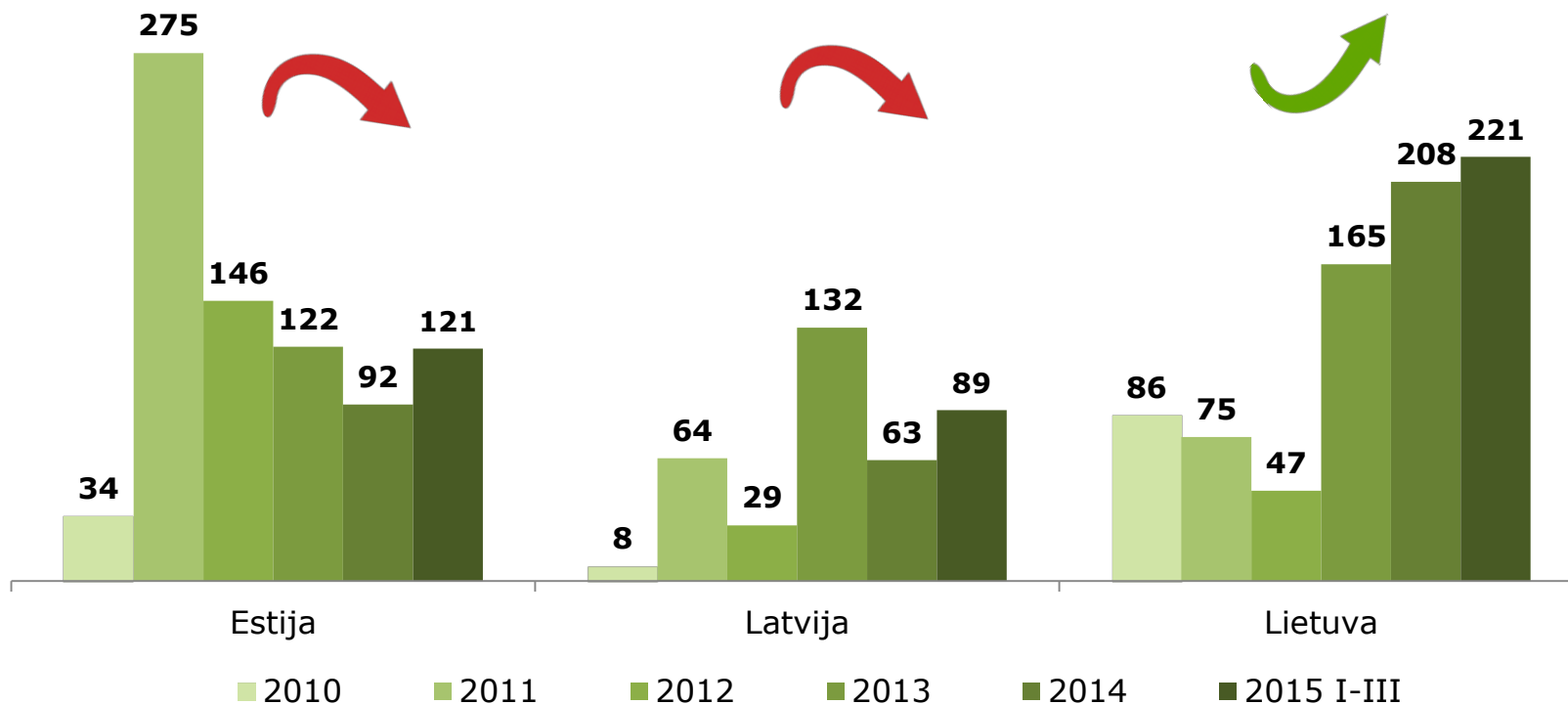


Pastatyta prekybos centrų 2010-2014 m.
(kv. m)



INVESTICINIŲ SANDORIŲ RINKA

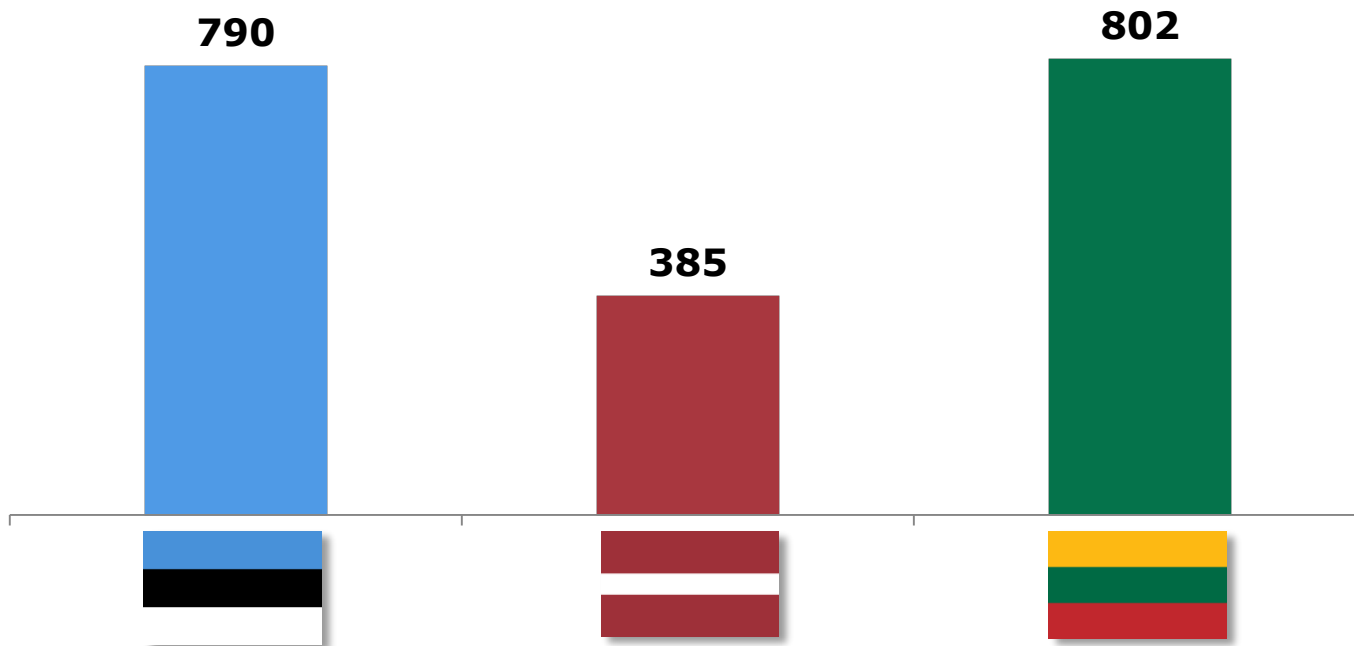
Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių apimtys Baltijos šalyse (mln. EUR)



Investicinis sandoris - modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 1,5 mln. eurų.

INVESTICINIŲ SANDORIŲ RINKA

**Komercinio nekilnojamojo turto investicinių sandorių
apimtys Baltijos šalyse 2010-2015 m.
(mln. EUR)**



Investicinis sandoris - modernaus komercinio NT (biurai, prekyba, sandėliai) įsigijimas, kurio vertė virš 1,5 mln. eurų.



VEIKSNIAI LĖMĘ NT RINKŲ POKYČIUS:

- Auganti ekonomika
- Gyventojų darbo užmokesčio augimas
- Lūkesčių pasikeitimas
- Žemos paskolų ir indėlių palūkanos
- Platesnės finansavimo galimybės (ypač komerciniam turtui)
- Pasiūlos ir paklausos santykis
- Vidiniai politiniai sprendimai
- Išorės veiksniai

DĖKUI UŽ DĖMESĮ!

Saulius Vagonis

Vertinimo ir rinkos tyrimų departamento vadovas

Mob.: (8-685) 78 228

El. paštas: saulius.vagonis@ober-haus.lt

OBER-HAUS APŽVALGOS

[Pradinis](#) [Apie mus](#) [Paslaugos](#) [Kontaktai](#)

OBER HAUS
NEKILNOJAMASIS TURTAS

Nemokamas būsto kainos nustatymas - **NTKAINA.LT**



MĖGAUKITĖS LAISVALAIKIU,
o mes tiksliai nustatysime rūpimo turto ar verslo vertę



Turto paieška

Nauji projektai

Mūsų klientai ieško

Įdėti skelbimą

Rinkos apžvalgos



Pardavimas



Butai



Miestas

leškoti



Kaina

Nuo

Iki



Kambariai

Nuo

Iki



Plotas

Nuo

Iki



Aukšto tipo

[Detalioji paieška](#)



Turto ir verslo vertinimas



Gyvenamasis turtas



Komerčinis turtas ir
investicijos



Analizė ir konsultacijos



Turto valdymas



Rinkos apžvalgos

OHRI apžvalga 2015 m.
gegužės mėn.

Nekilnojamojo turto kainos



Naujienos

Atvirų durų diena Užupyje...
2015-05-29

Atvirų durų diena – pasku...



Ober-Haus
naujienlaiškis

Prenumeruoti Ober-Haus
naujienlaiškį

ELNIŲ NAMAI



OBER HAUS
REAL ESTATE ADVISORS

„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

