

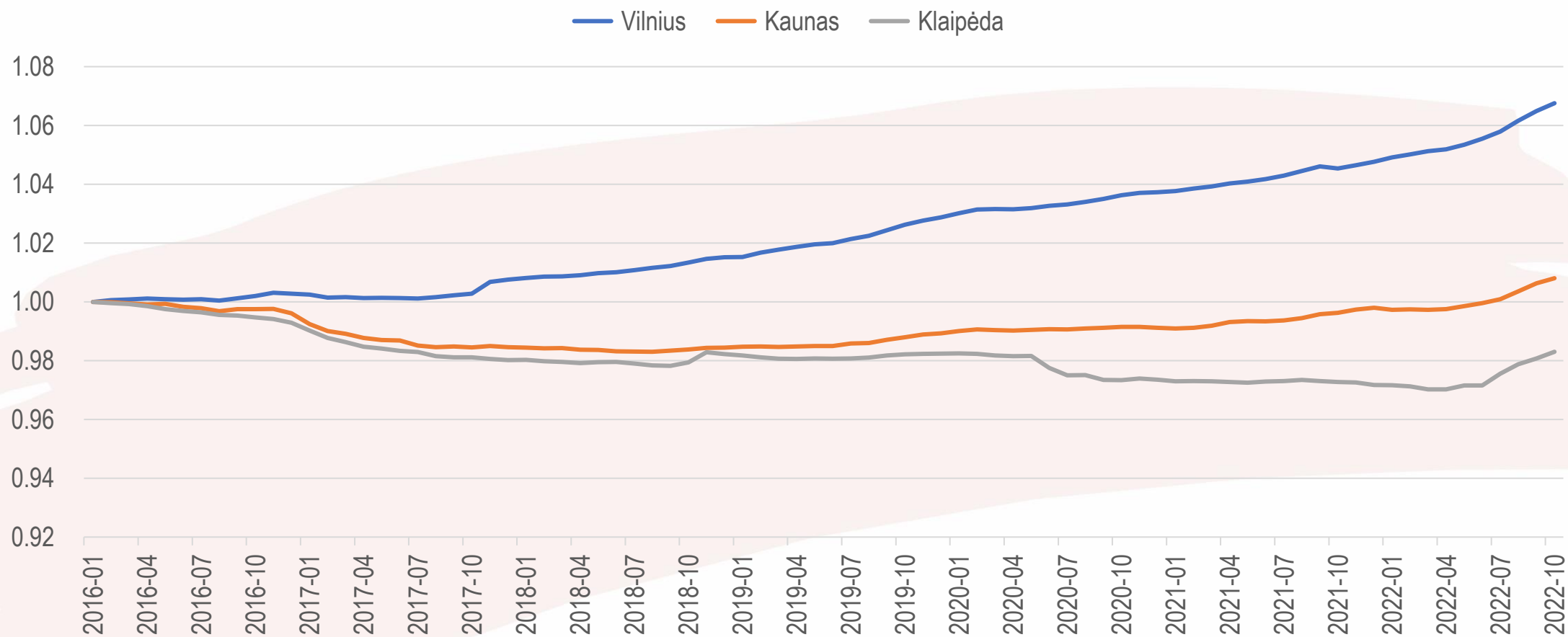


Palūkanų ir infliacijos kokteilis – ar sunkios pagirios laukia būsto rinkos?

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL
grupės investicijų ir analizės vadovas
2022 m. lapkričio 18 d.

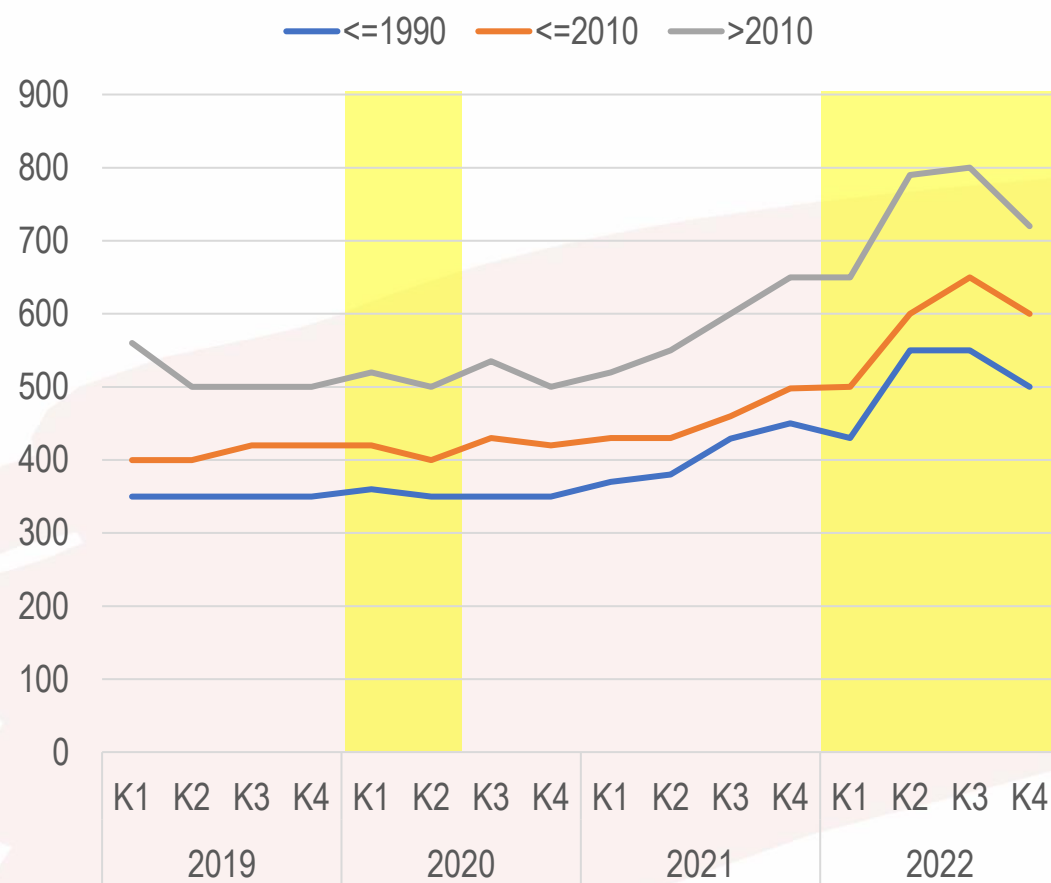


Santykinis gyventojų skaičius



Šaltinis: Teritorinės ligonių kasos

Būsto nuoma ir metinė graža - Vilnius

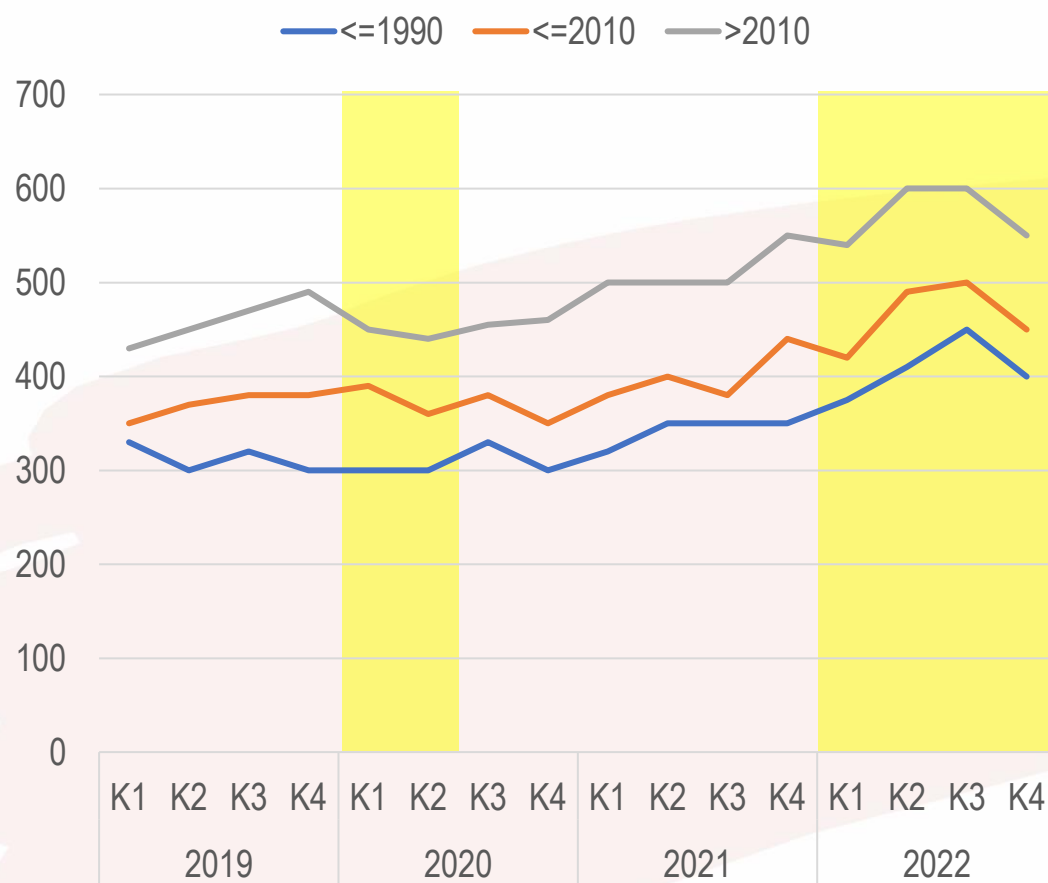


Šaltinis: NT skelbimų portalai

	2020				2021				2022			
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4
Viso	7.1%	6.4%	7.1%	6.6%	6.2%	5.9%	6.2%	6.0%	6.0%	6.4%	6.1%	5.7%
1 kamb	7.4%	7.1%	7.1%	6.4%	6.6%	6.5%	6.3%	5.9%	5.8%	6.2%	5.8%	5.4%
≤1990	8.1%	6.8%	7.6%	7.2%	6.5%	6.7%	6.6%	6.1%	5.9%	7.1%	6.7%	6.3%
≤2010	6.5%	6.3%	5.9%	5.8%	5.6%	5.2%	5.5%	5.8%	5.2%	6.3%	5.8%	5.5%
>2010	6.5%	6.8%	6.7%	6.0%	6.3%	6.5%	5.8%	6.3%	5.6%	6.5%	6.4%	5.9%
2 kamb	6.0%	6.2%	6.8%	5.9%	6.1%	5.6%	6.1%	5.9%	5.8%	6.2%	5.8%	5.4%
≤1990	6.6%	6.6%	6.6%	6.4%	6.0%	5.4%	5.9%	5.8%	5.2%	6.7%	6.1%	5.5%
≤2010	6.0%	5.6%	6.2%	5.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%	4.8%	5.4%	5.3%	5.1%
>2010	6.9%	6.6%	6.3%	6.5%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	4.9%	6.0%	5.6%	5.1%
3 kamb	5.7%	6.0%	6.6%	5.5%	5.8%	5.6%	5.9%	5.8%	5.7%	6.0%	5.5%	5.2%
≤1990	6.7%	6.7%	6.4%	6.3%	5.7%	5.6%	6.3%	6.3%	5.7%	5.9%	5.9%	5.4%
≤2010	5.6%	5.7%	6.3%	5.4%	5.9%	5.2%	5.2%	5.4%	5.0%	5.9%	5.4%	5.1%
>2010	6.5%	6.4%	7.4%	6.4%	7.3%	6.5%	5.7%	6.6%	5.7%	6.4%	5.6%	4.9%

Šaltinis: Inreal

Būsto nuoma ir metinė graža - Kaunas

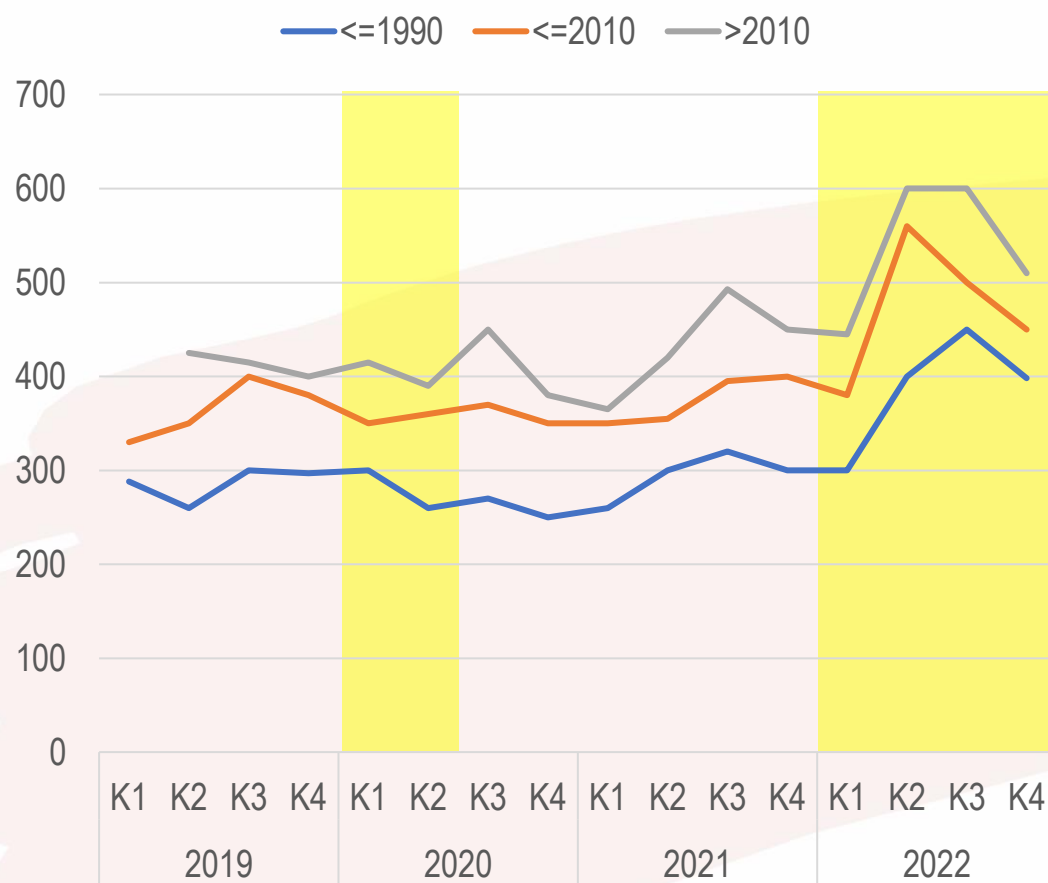


Šaltinis: NT skelbimų portalai

	2020				2021				2022			
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4
Viso	7.8%	7.6%	8.6%	8.3%	7.7%	7.2%	8.1%	7.7%	6.9%	7.3%	7.9%	7.2%
1 kamb	9.2%	9.0%	9.7%	9.9%	8.8%	8.0%	8.7%	9.0%	7.5%	8.3%	8.8%	7.3%
≤1990	9.3%	9.3%	9.7%	8.9%	9.0%	8.1%	8.7%	9.1%	7.5%	8.0%	8.9%	7.4%
≤2010	7.8%	7.9%	9.3%	7.0%	6.7%	8.0%	7.1%	8.1%	8.0%	7.3%	6.8%	5.4%
>2010	5.1%	5.7%	6.6%	7.1%	6.3%	6.3%				5.7%	7.3%	6.1%
2 kamb	7.7%	7.5%	8.8%	7.0%	7.6%	7.1%	7.0%	7.4%	6.9%	7.3%	7.9%	7.3%
≤1990	8.1%	7.9%	8.0%	7.4%	7.1%	6.5%	7.2%	6.8%	6.3%	7.0%	7.7%	6.9%
≤2010	7.3%	5.8%	5.8%	5.8%	6.4%	5.6%	5.4%	5.6%	7.4%	7.0%	5.8%	4.9%
>2010	6.9%	6.8%	6.3%	7.6%	7.0%	6.7%	6.1%	6.7%	5.8%	5.3%	6.0%	5.7%
3 kamb	6.7%	6.5%	7.0%	6.1%	6.6%	6.5%	6.5%	6.2%	6.5%	5.8%	6.2%	6.3%
≤1990	7.2%	5.9%	7.1%	7.1%	6.5%	6.0%	6.8%	6.6%	6.2%	6.4%	6.6%	6.6%
≤2010	5.8%	6.1%	7.0%	5.1%	5.6%	4.8%	6.1%	5.1%	4.8%	4.6%	5.2%	5.4%
>2010	5.9%	6.0%	6.4%	7.3%	6.4%	4.8%	5.3%	5.8%	4.7%	5.6%	5.3%	5.0%

Šaltinis: Inreal

Būsto nuoma ir metinė graža - Klaipėda

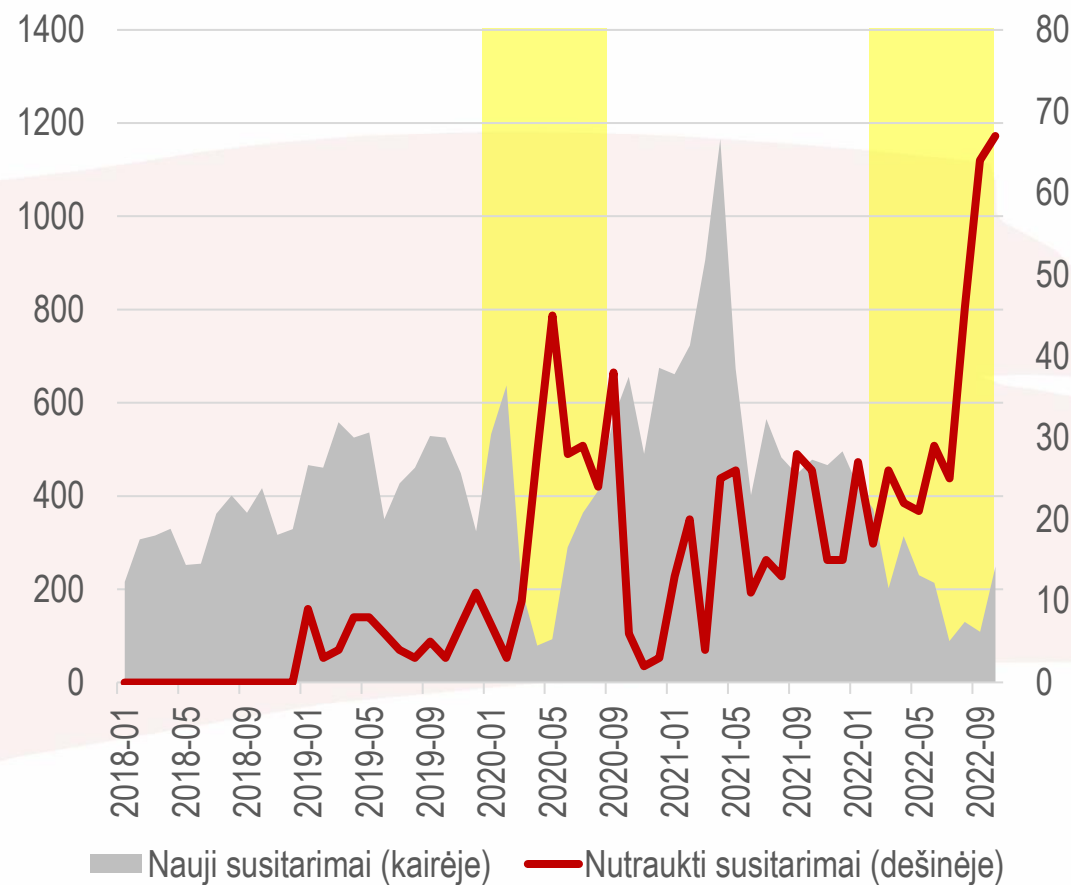
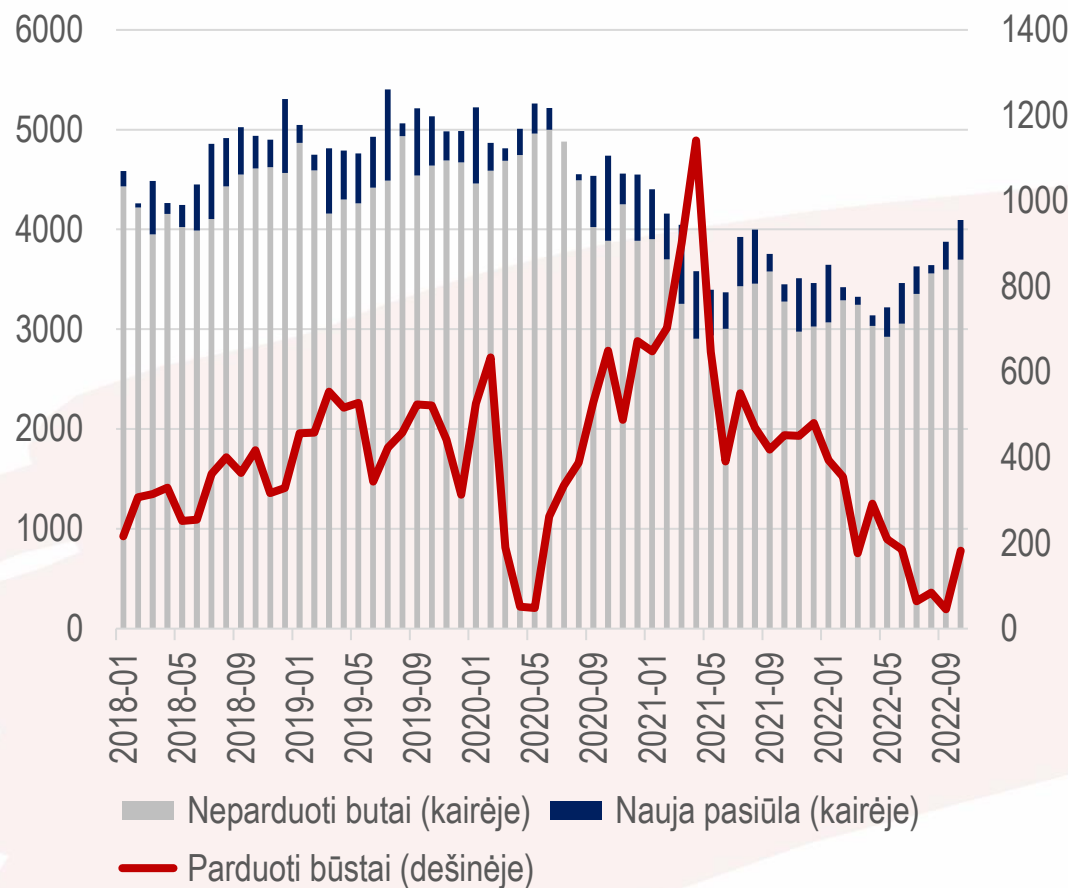


Šaltinis: NT skelbimų portalai

	2020				2021				2022			
	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4
Viso	6.6%	6.5%	6.5%	6.5%	6.2%	6.8%	7.4%	6.2%	6.1%	8.0%	8.2%	7.1%
1 kamb	6.3%	6.8%	6.3%	6.3%	6.7%	7.1%	7.3%	5.8%	6.5%	7.4%	9.2%	7.0%
≤1990	6.3%	6.8%	6.5%	6.2%	5.8%	7.2%	7.3%	5.8%	6.5%	7.4%	8.4%	7.1%
≤2010	8.1%	7.8%	8.5%	7.9%	7.3%	7.0%	7.8%	6.2%	5.1%	5.6%	9.3%	5.1%
>2010	7.1%	6.4%	7.2%	7.3%	6.1%	6.8%	6.4%	4.9%	4.4%	5.8%	8.1%	6.3%
2 kamb	6.1%	7.4%	7.1%	6.1%	7.1%	6.5%	7.0%	6.0%	5.5%	7.8%	7.4%	6.4%
≤1990	6.3%	6.5%	6.3%	6.4%	5.3%	5.7%	6.2%	5.3%	4.8%	6.4%	7.9%	6.2%
≤2010	7.3%	7.6%	7.1%	5.4%	6.7%	5.3%	6.8%	6.4%	5.3%	8.1%	5.9%	4.7%
>2010	5.5%	5.5%	6.3%	5.6%	5.2%	5.1%	5.0%	5.0%	4.1%	6.0%	5.6%	4.9%
3 kamb	5.7%	5.8%	7.0%	6.9%	6.5%	6.6%	8.4%	6.7%	7.2%	7.9%	7.3%	6.8%
≤1990	4.8%	5.0%	7.4%	6.2%	5.9%	6.7%	6.8%	5.5%	5.7%	8.4%	6.6%	7.4%
≤2010	5.3%	4.9%	5.8%	5.0%	4.9%	6.0%	6.9%	5.1%	4.6%	5.6%	5.0%	3.8%
>2010	7.6%	5.3%	9.3%	8.5%	8.1%	6.6%	5.2%	6.5%	4.6%	4.9%	5.1%	4.6%

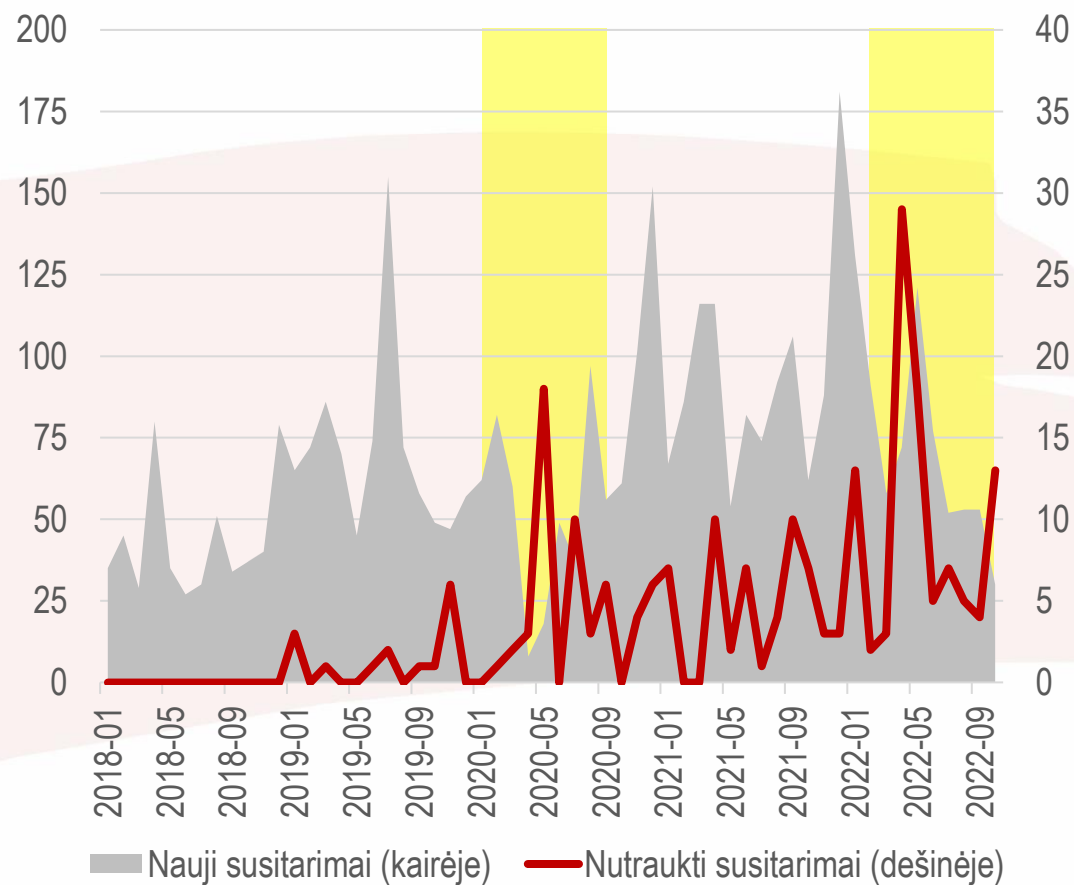
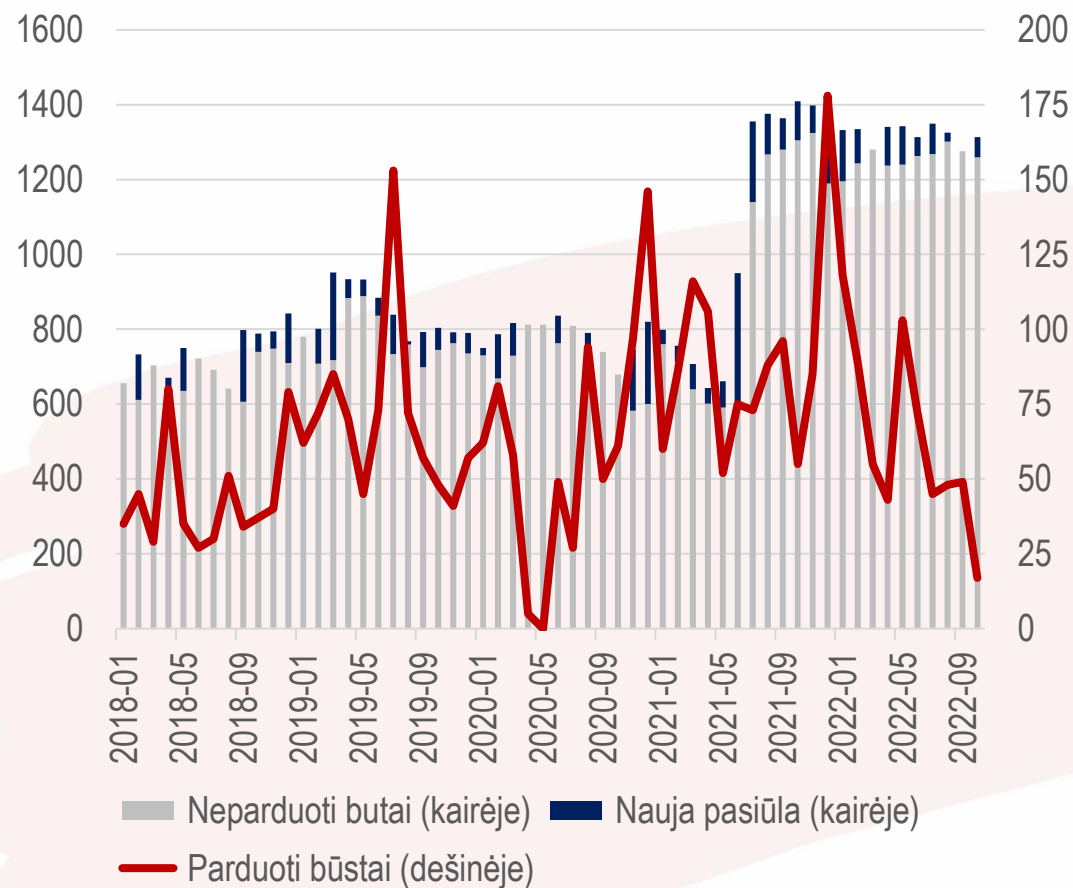
Šaltinis: Inreal

Pasiūlos ir paklausos dinamika - Vilnius



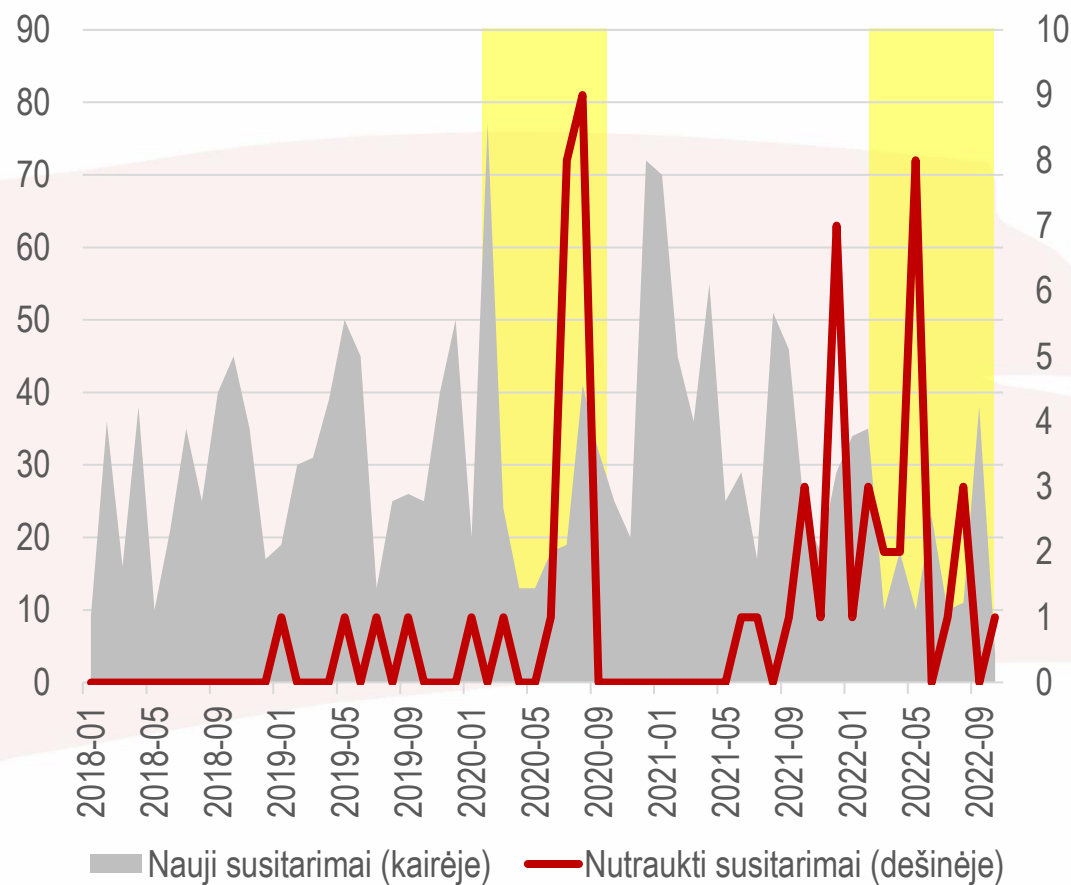
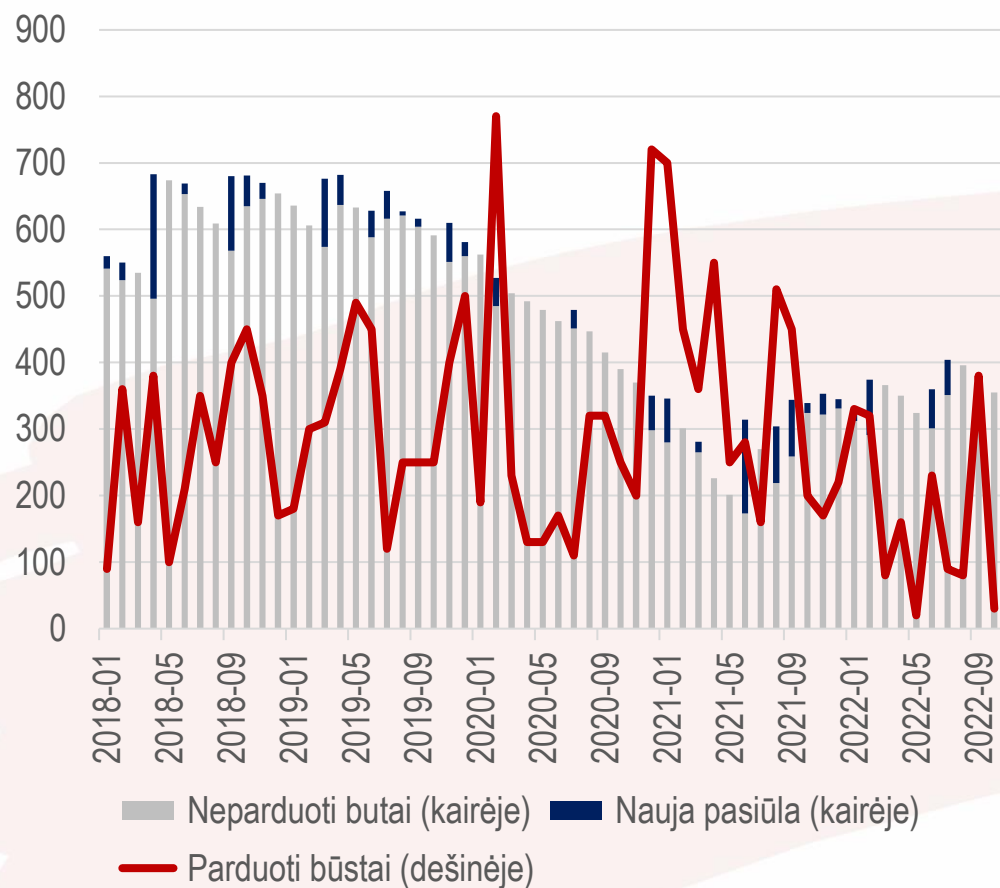
Šaltinis: Inreal

Pasiūlos ir paklausos dinamika - Kaunas



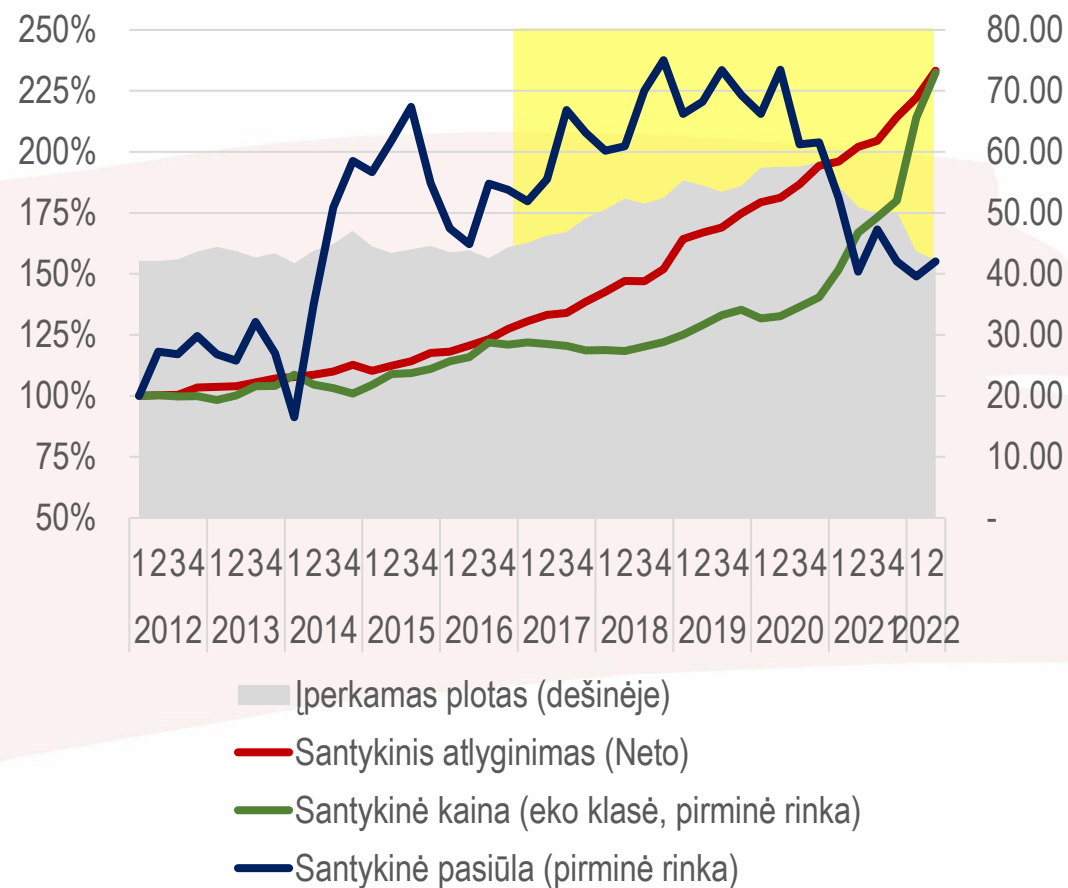
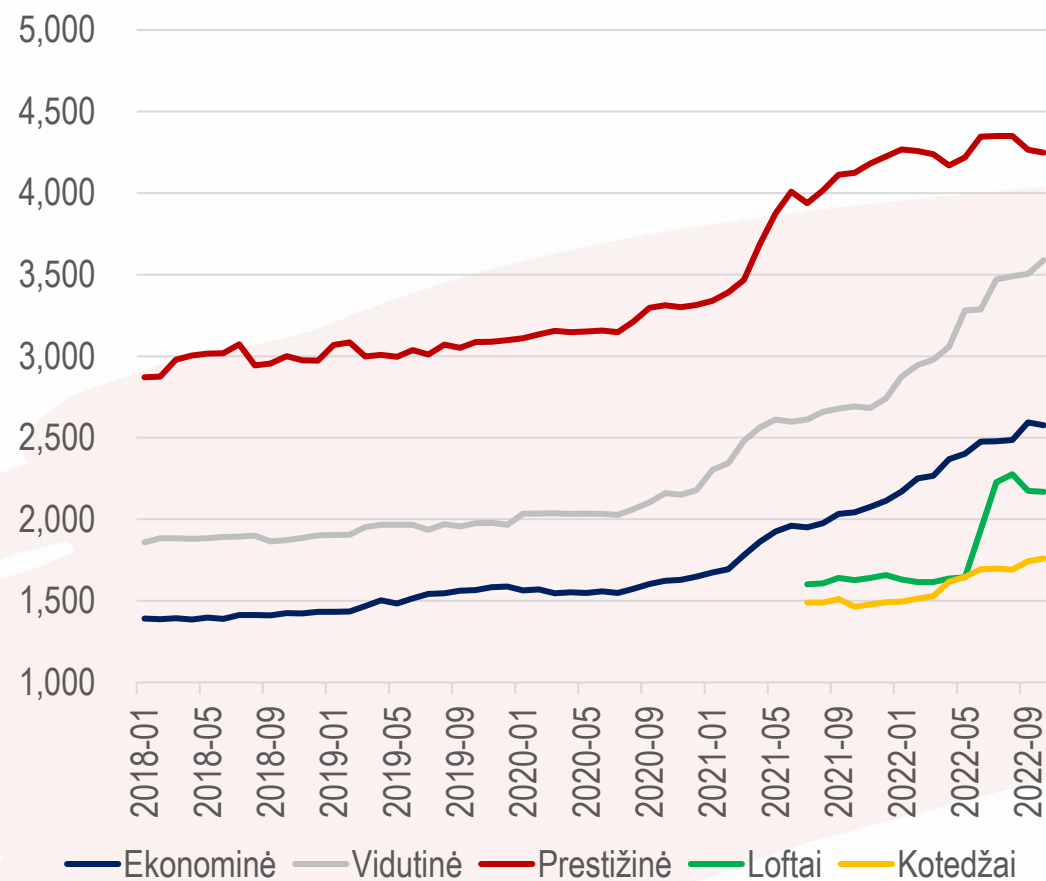
Šaltinis: Inreal

Pasiūlos ir paklausos dinamika - Klaipėda



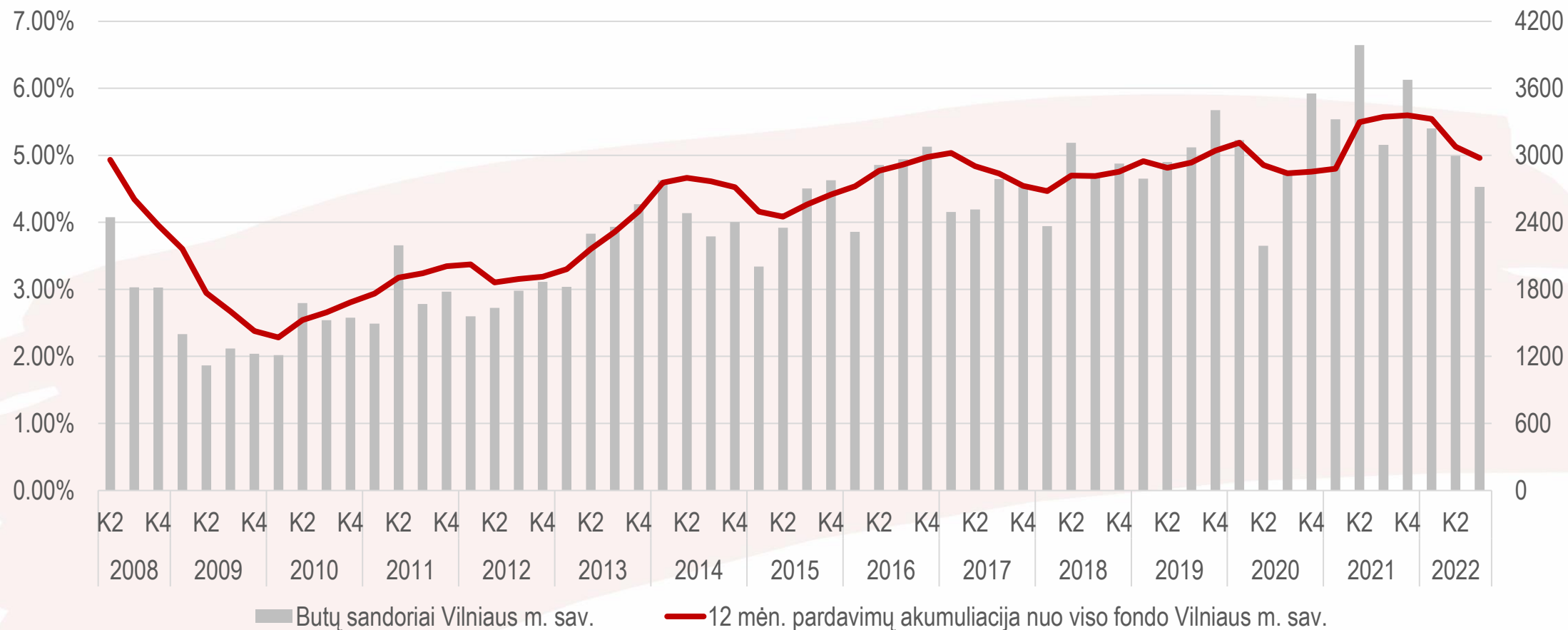
Šaltinis: Inreal

Būsto kainos ir įperkamumas - Vilnius



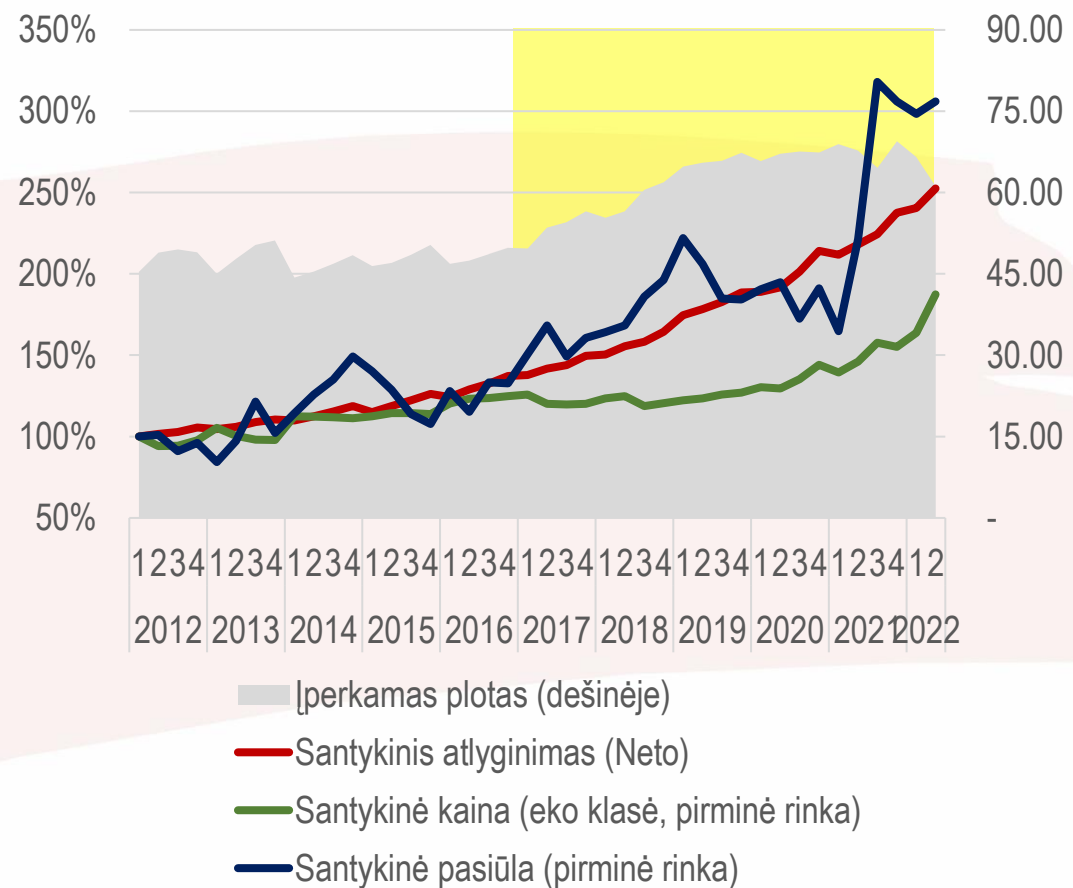
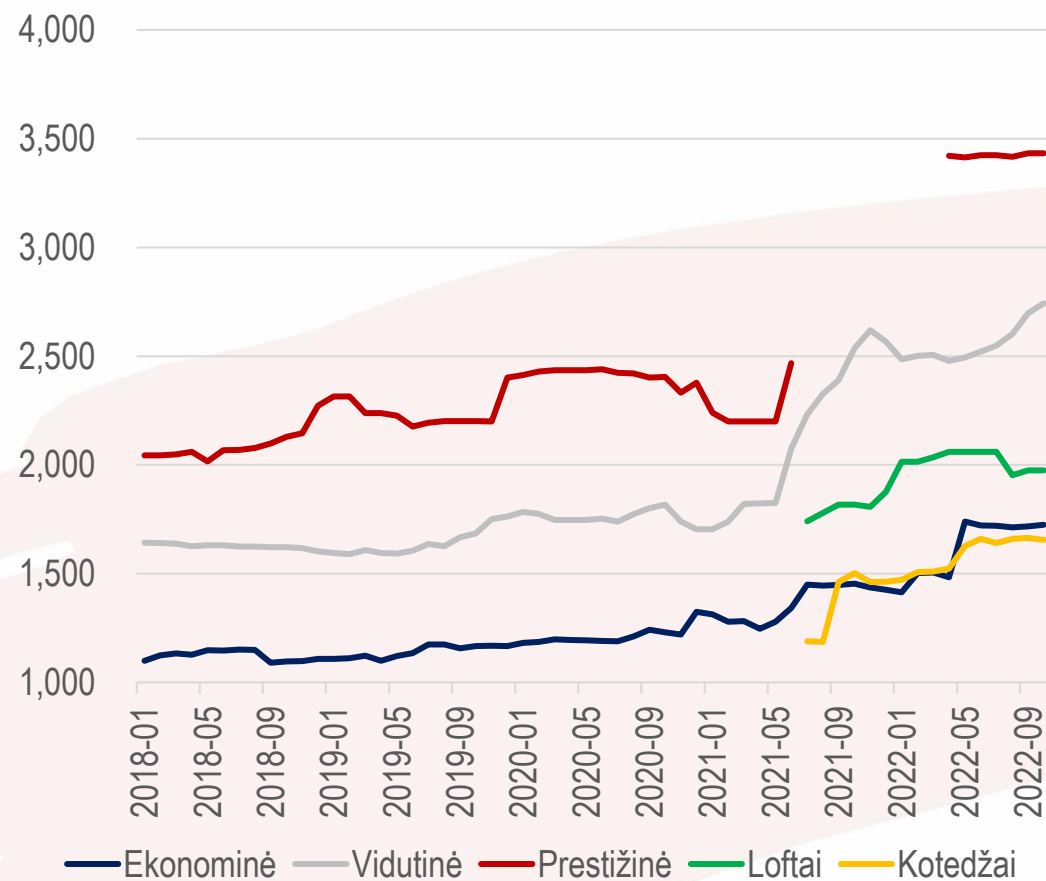
Šaltinis: Inreal

Butų apyvartumas - Vilnius



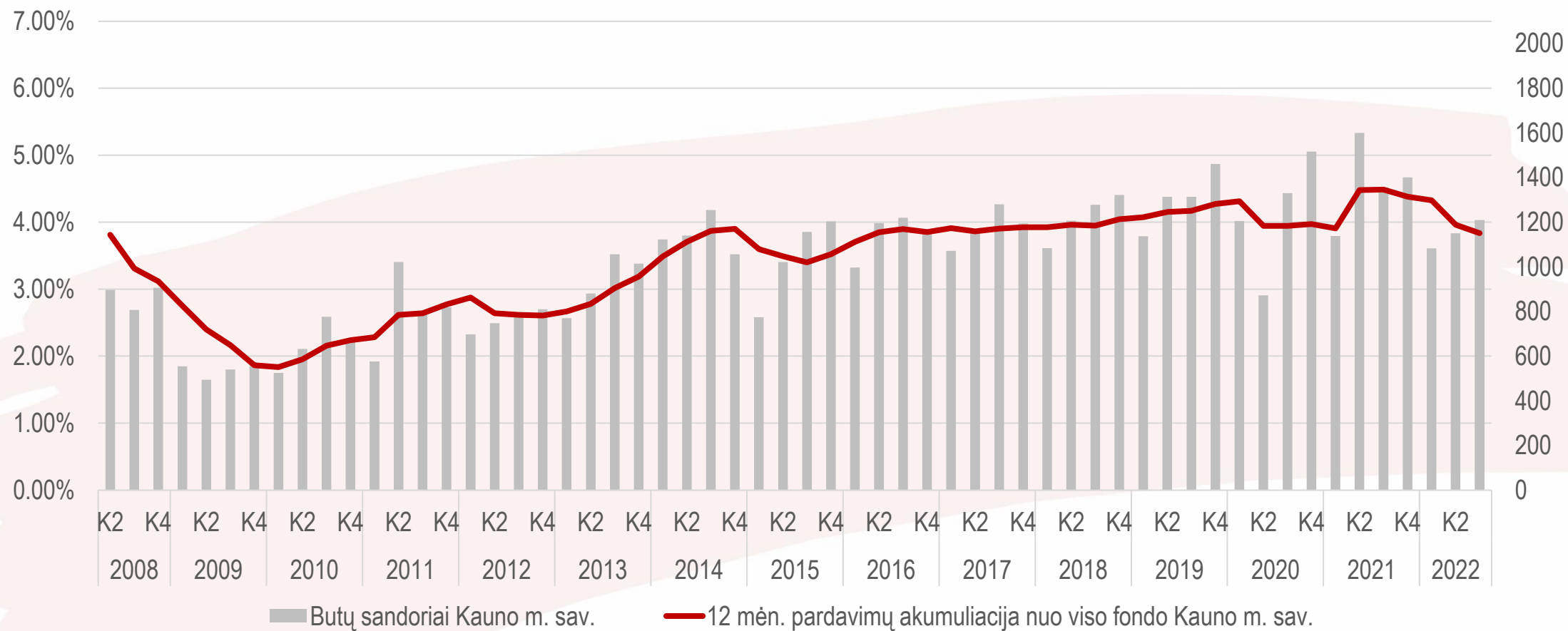
Šaltinis: Inreal

Būsto kainos ir įperkamumas - Kaunas



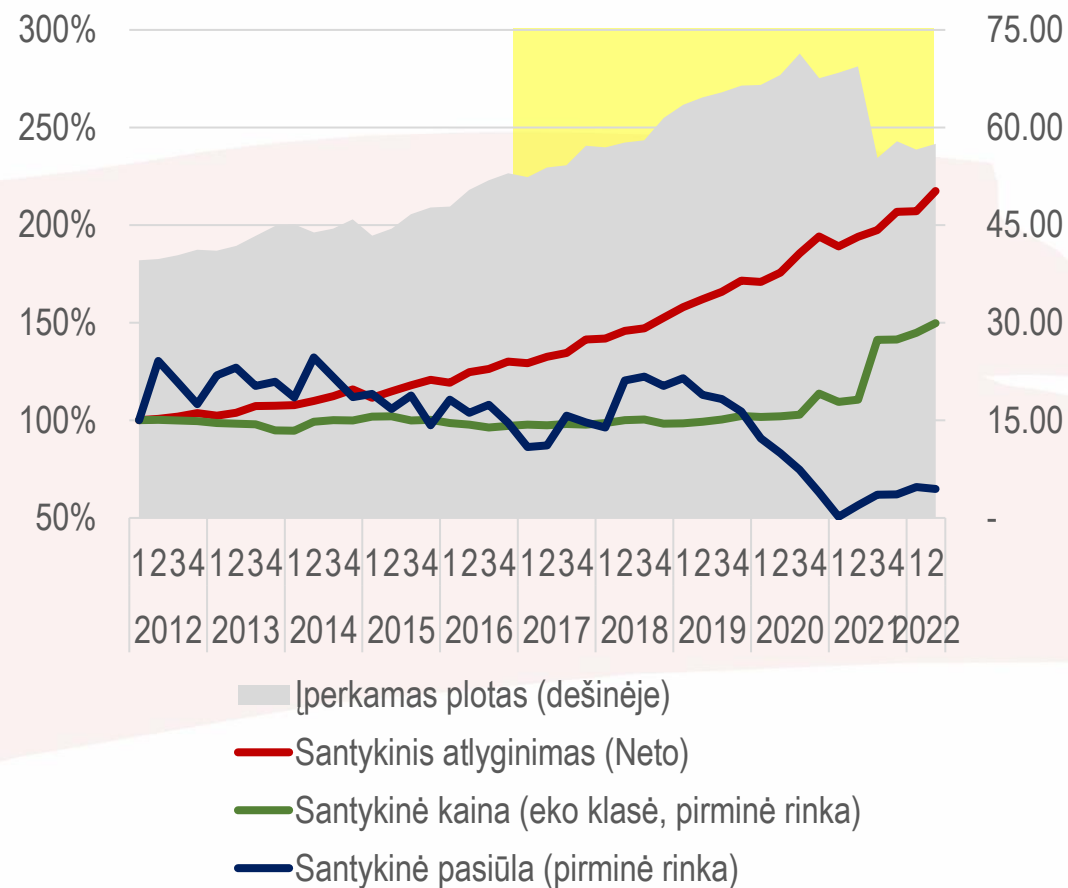
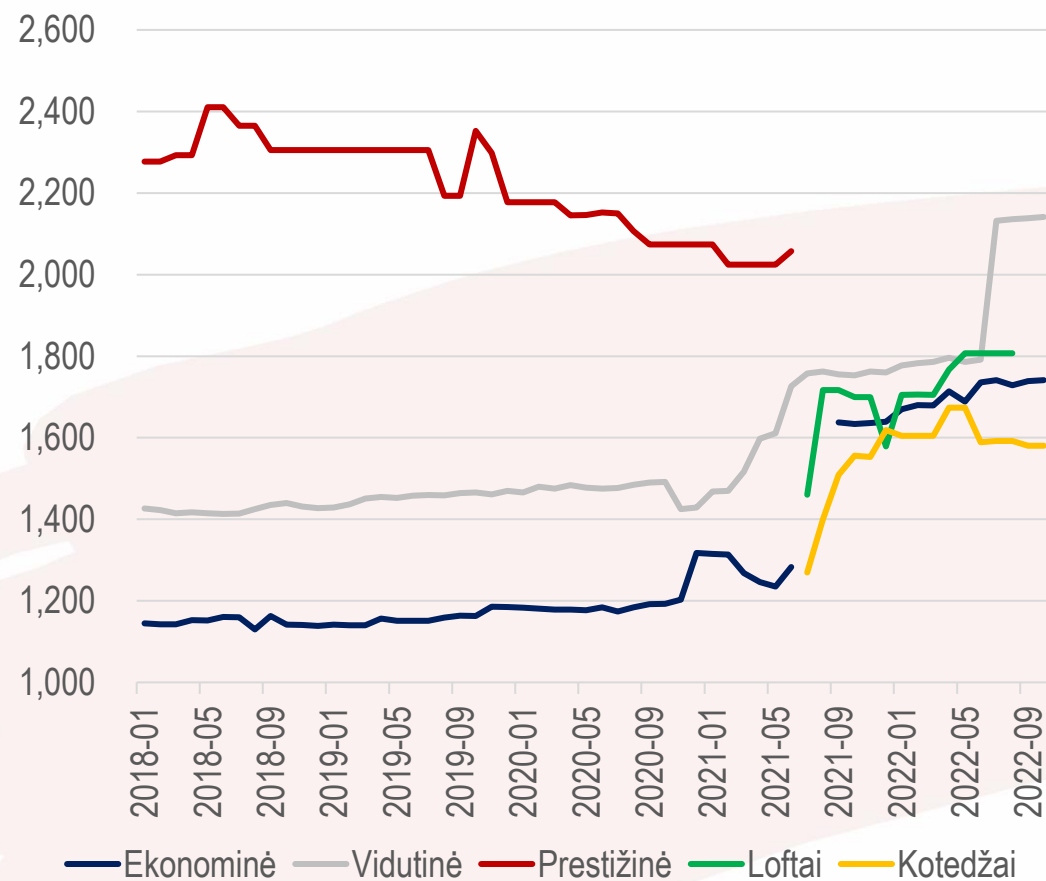
Šaltinis: Inreal

Butų apyvartumas - Kaunas



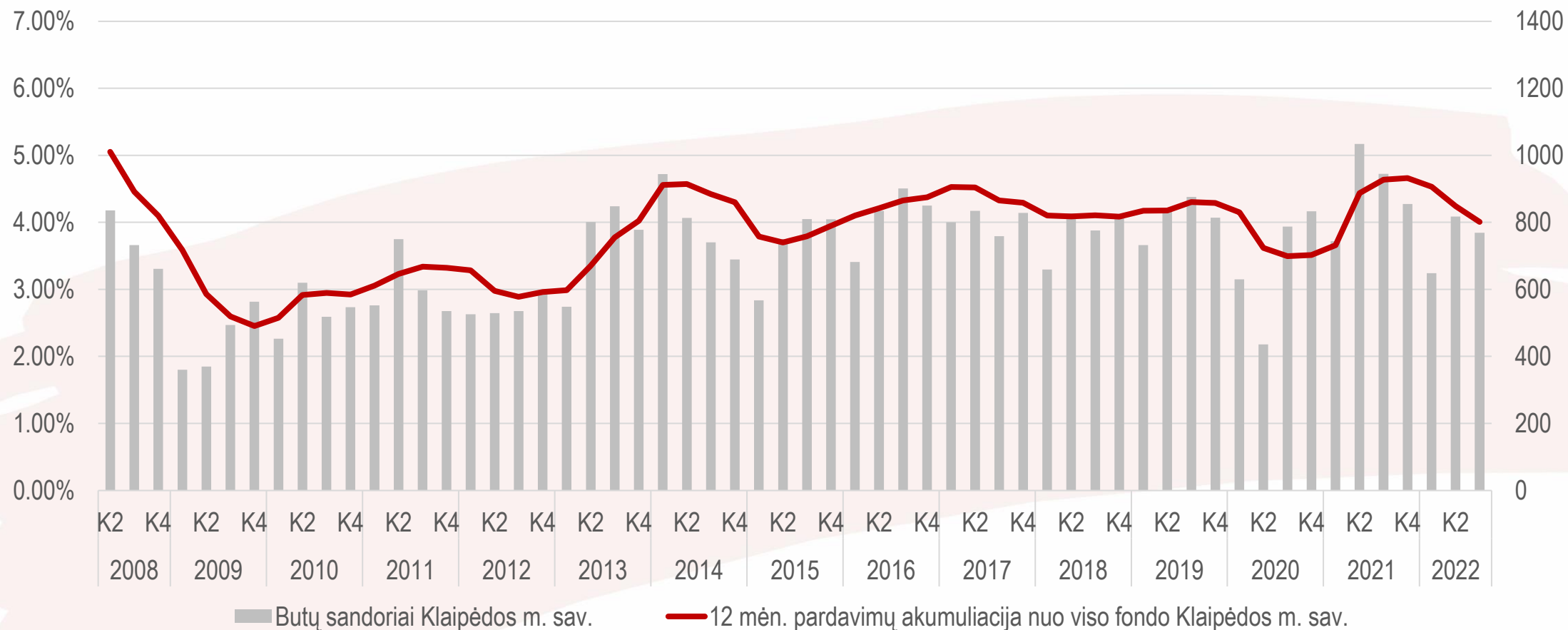
Šaltinis: Inreal

Kainos pirminėje rinkoje - Klaipėda



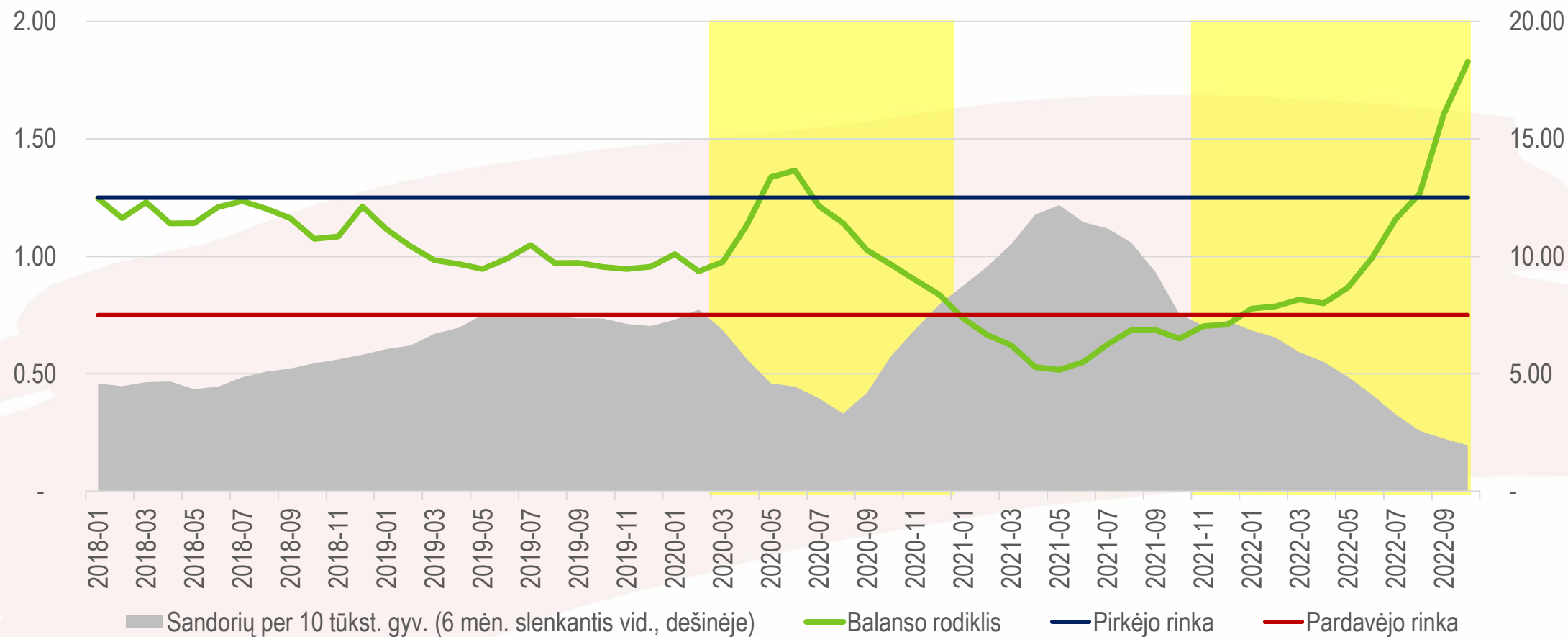
Šaltinis: Inreal

Butų apyvartumas - Klaipėda



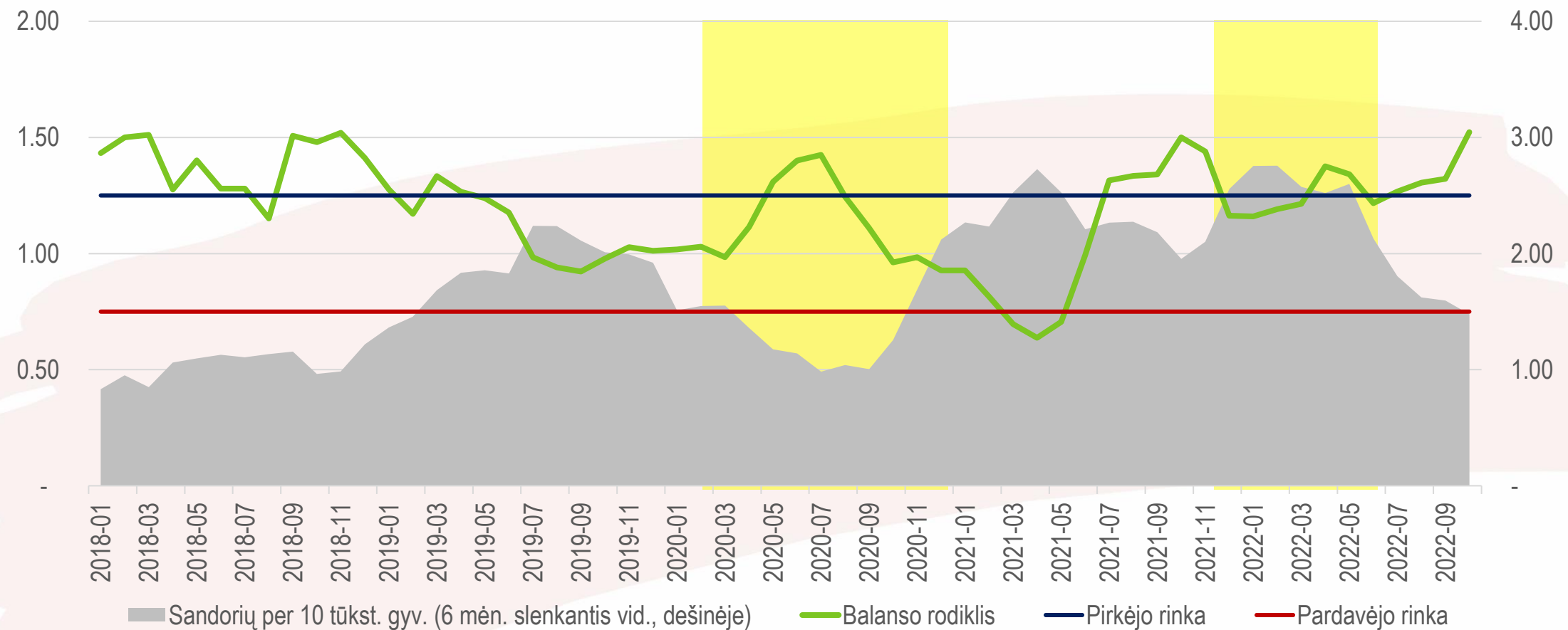
Šaltinis: Inreal

Rinkos balanso rodiklis - Vilnius



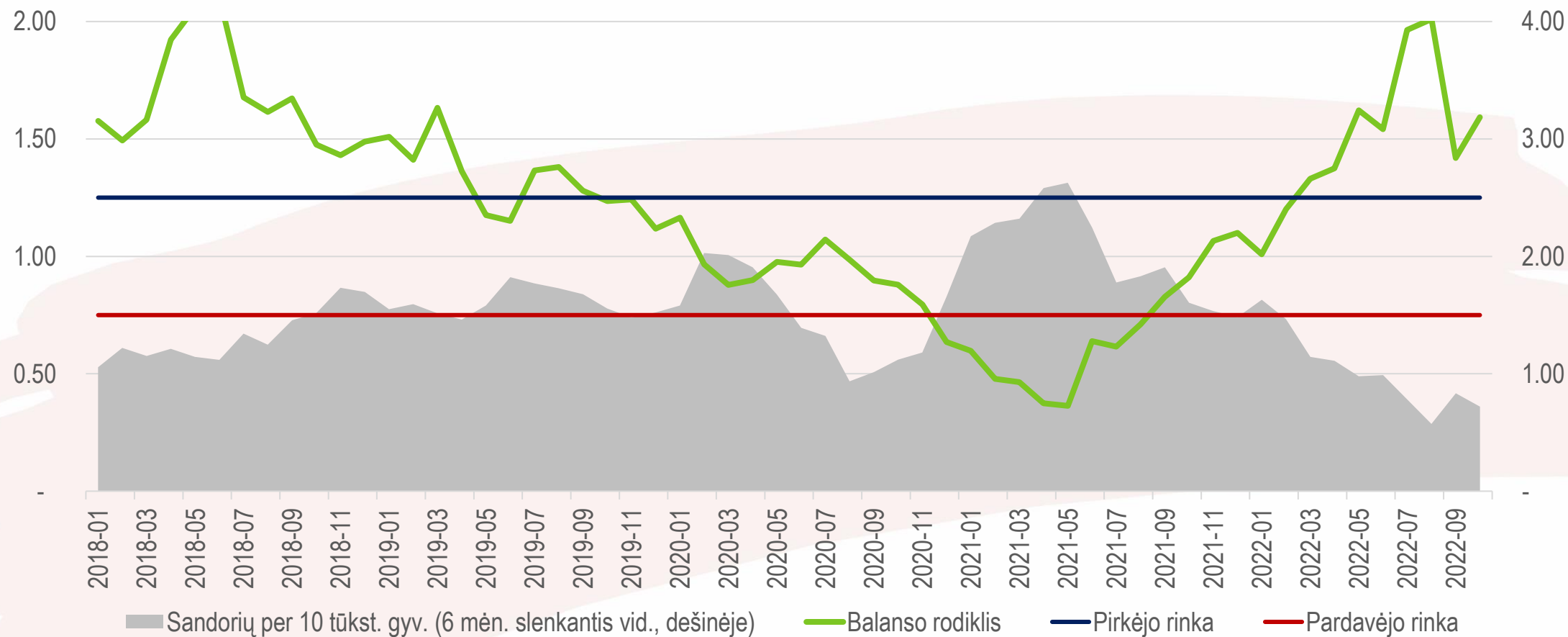
Šaltinis: Inreal

Rinkos balanso rodiklis - Kaunas



Šaltinis: Inreal

Rinkos balanso rodiklis - Klaipėda



Šaltinis: Inreal

Ivykis ir reakcija

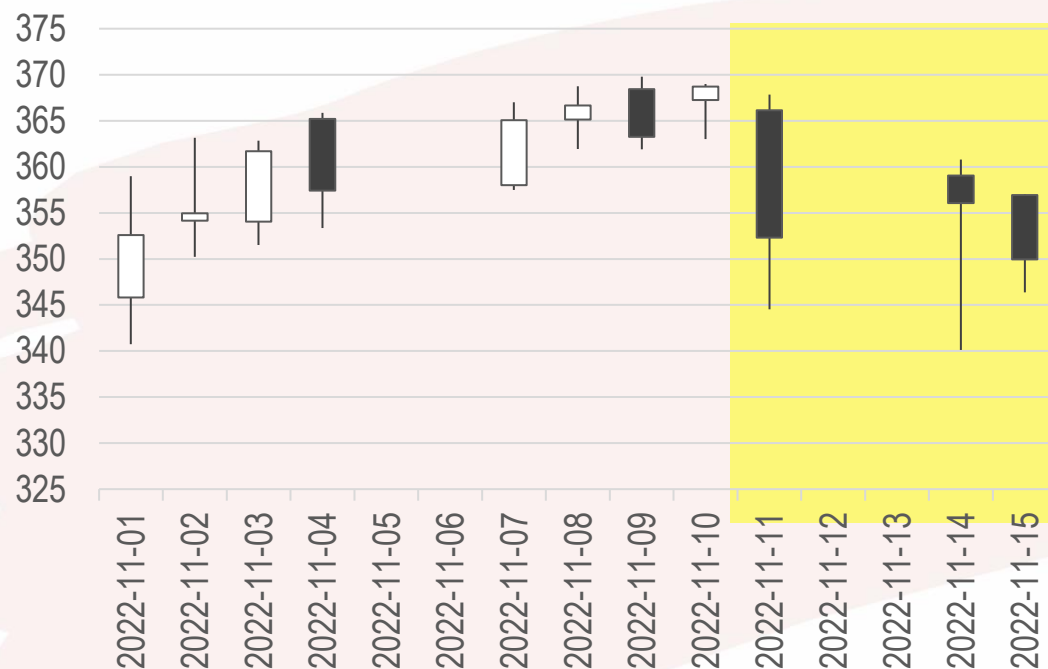


Eli Lilly and Company
@EliLillyandCo

We are excited to announce insulin is free now.

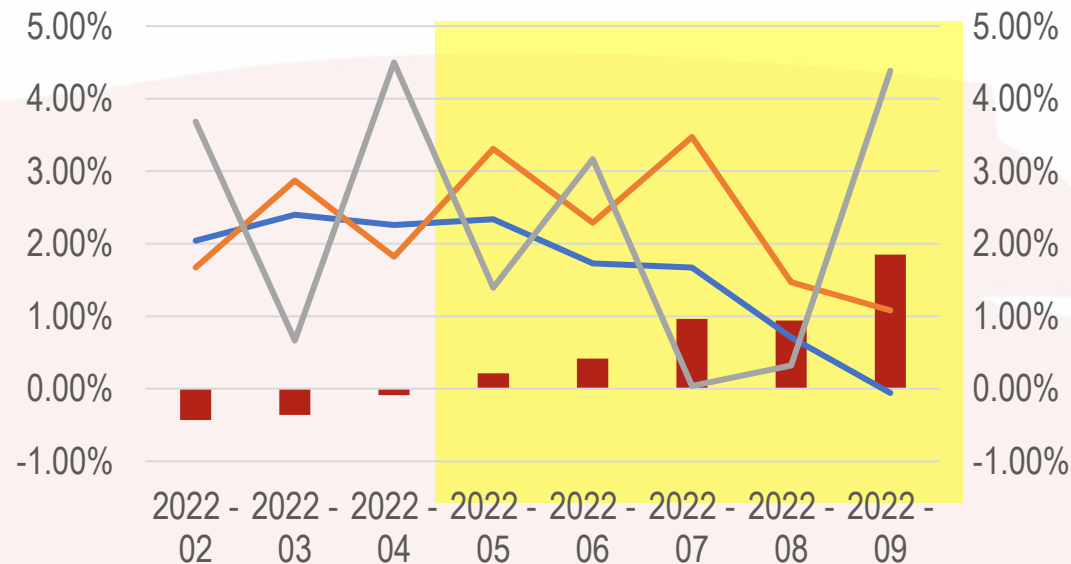
1:36 PM · Nov 10, 2022 · Twitter for iPhone

1,575 Retweets 707 Quote Tweets 10.9K Likes



Šaltinis: Yahoo Finance

Būsto kainos ir Euribor



■ 12 mėnesių Euribor

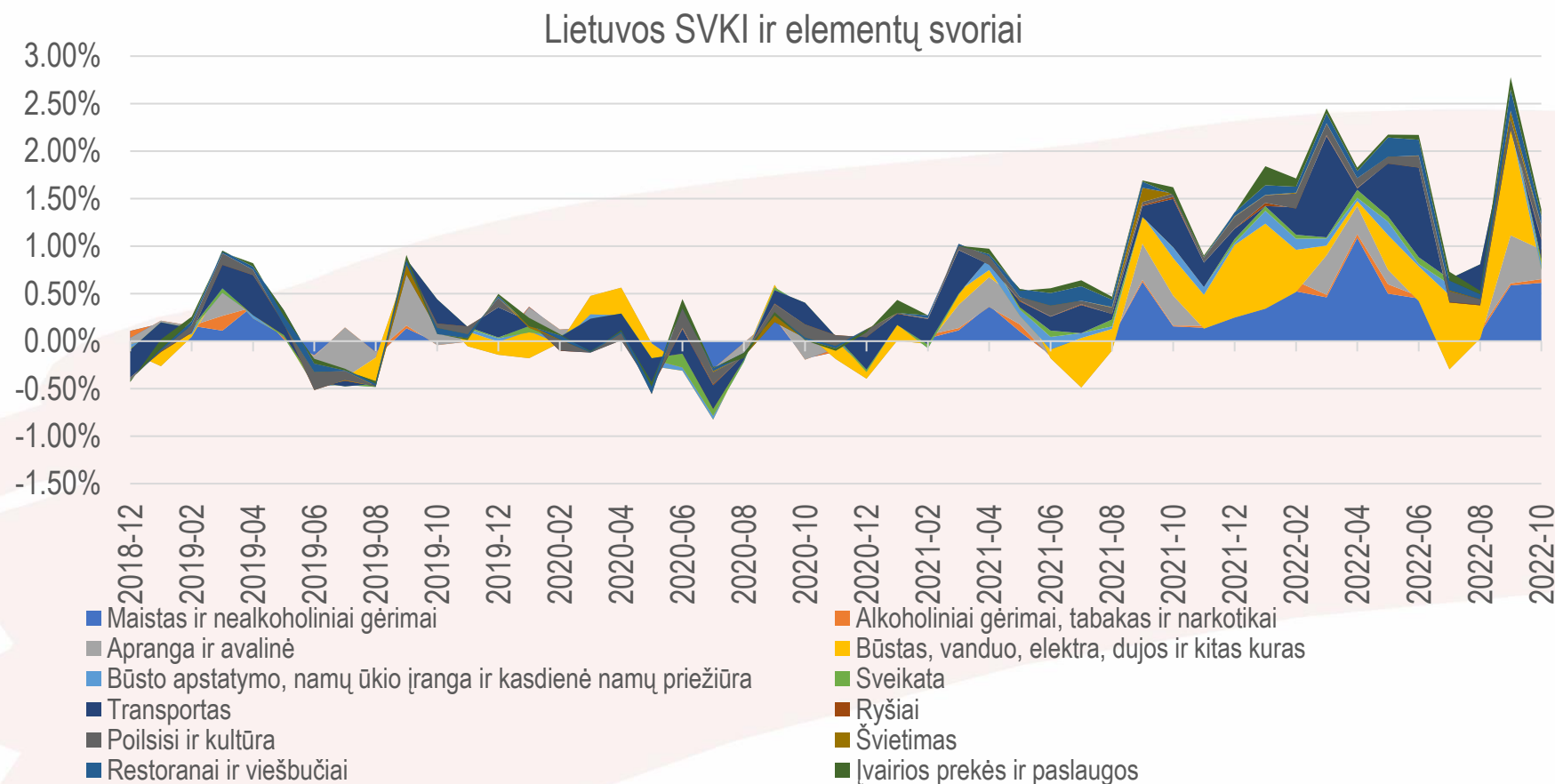
— Pasikartojantys sandoriai - Lietuvos Respublika

— Pasikartojantys sandoriai - Vilniaus miesto savivaldybė

— Vilniaus m. pirminė rinka - ekonominė klasė

Šaltinis: Lietuvos bankas, Inreal, Euribor-rates.com

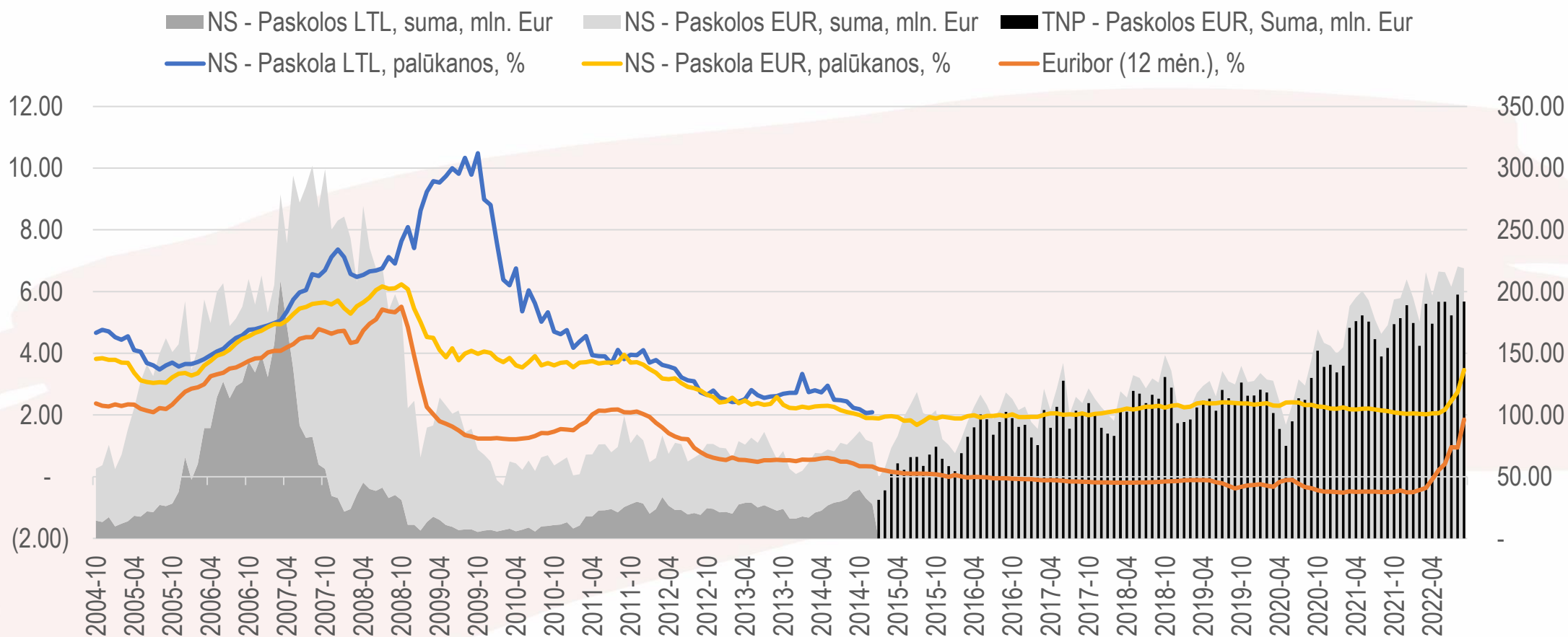
Infliacijos struktūra



- Infliacija nėra tik mėnesiniai svyravimai, bet ir kaupiamas pokytis
- Infliacijos pagrindas – energiniai ištekliai ir maisto produktai
- Infliacijos priežastims sumažėjus – pagrindas mažėti palūkanoms

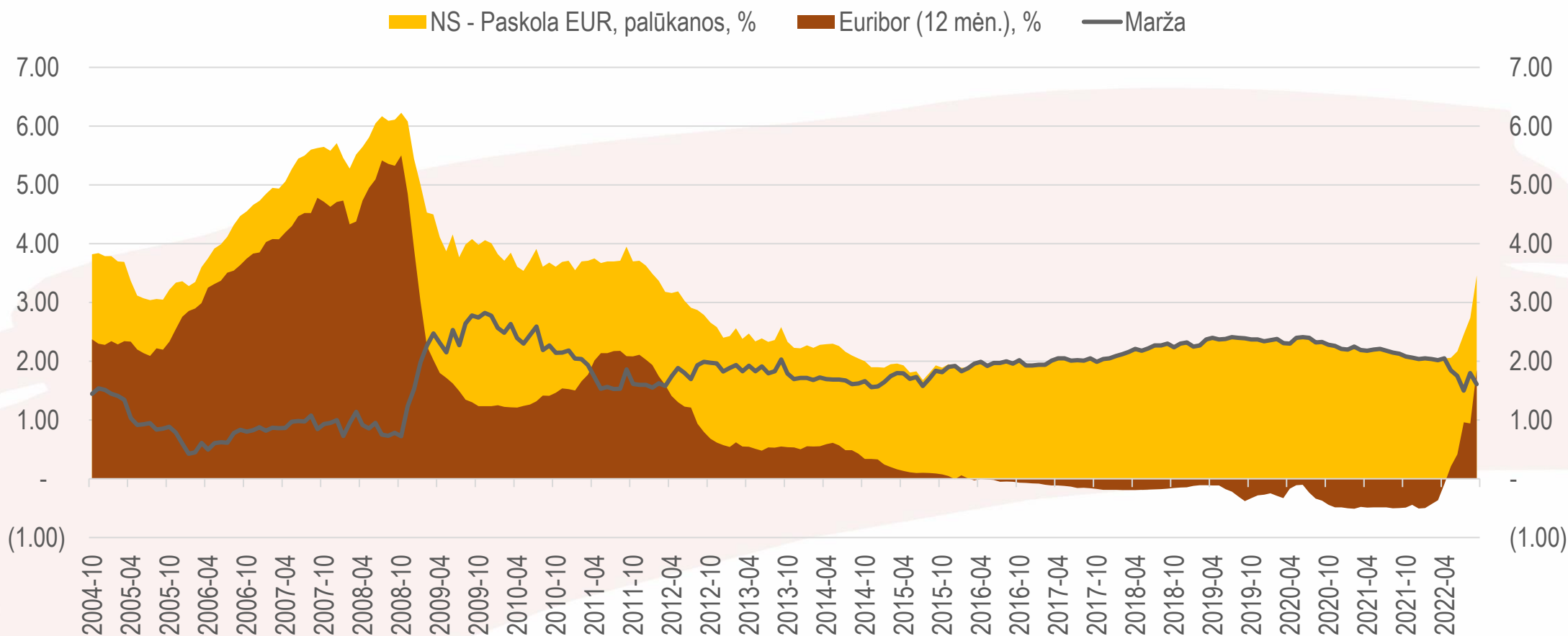
Šaltinis: Statistikos departamentas, Inreal

Būsto paskolų dinamika



Šaltinis: Lietuvos bankas

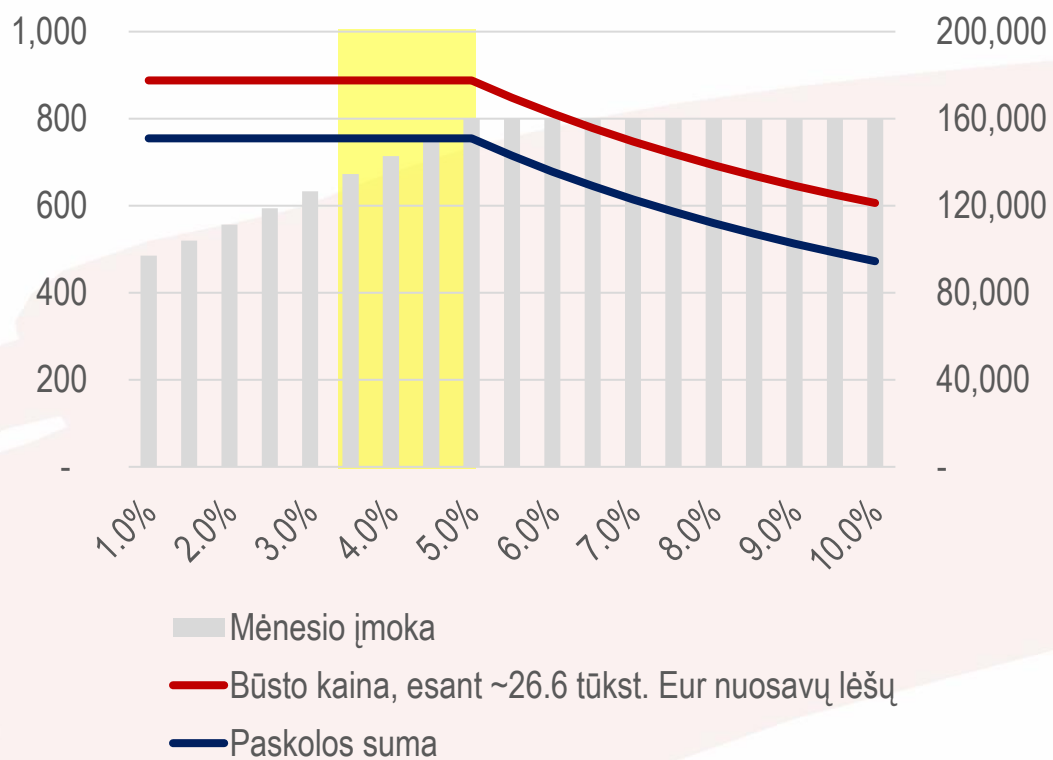
Būsto paskolų maržos dinamika



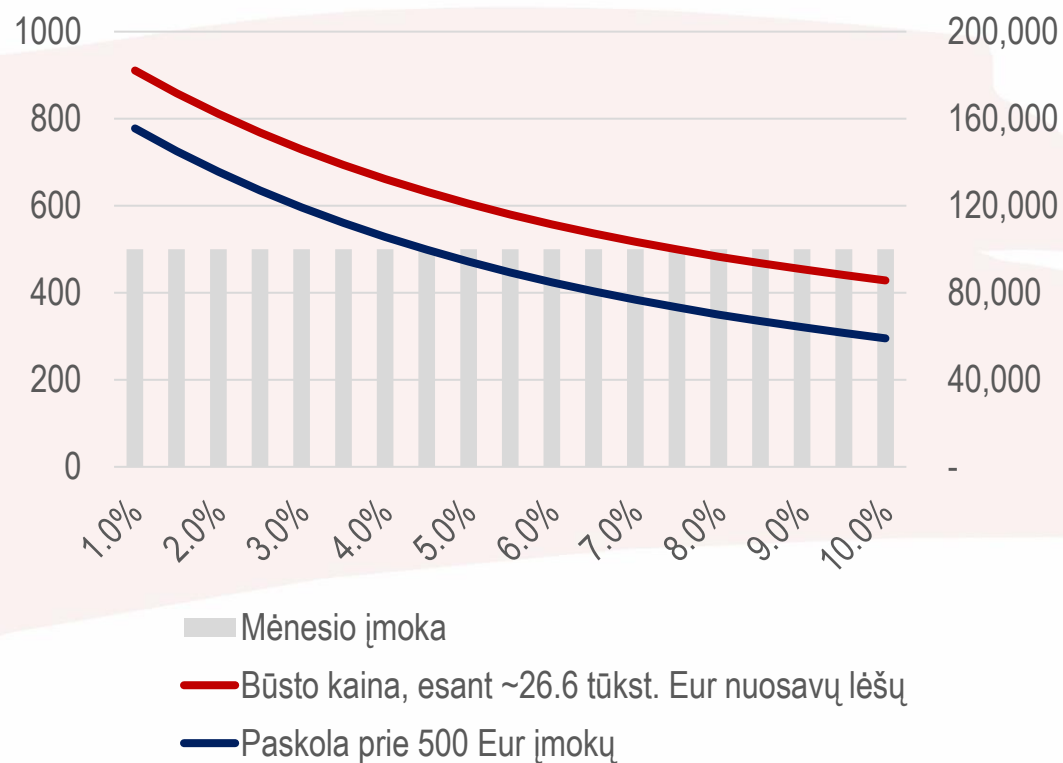
Šaltinis: Lietuvos bankas

Palūkanos ir būsto paskolos

Galimybės pasiskolinti bei paskolos aptarnavimas kintant paskolų normai



Galimybės pasiskolinti kintant palūkanų normai, tačiau nekintant įmokai



Šaltinis: Inreal

Išvados

- Situacija nekilnojamojo turto rinkoje yra netipinė nuo 2020 metų pradžios:
 - 2020 ir 2021 metai – pandemija
 - 2022 metai – karas Ukrainoje ir infliacija
- Demografija būsto rinkos variklis - gyventojų skaičius pradėjo augti visuose trijuose didmiesčiuose, tačiau ekonominio sunkmečio svoris gali paskatinti emigraciją, o karo pabėgėlių įtaka, tikėtina, nebus ilgalaikė
- Būsto nuomos kainos per pusmetį susitraukė, tačiau vis dar didesnės nei karo pradžioje
- Pirminės būsto rinkos aktyvumas yra mažesnis, tą lemia:
 - Kainų lygis
 - Pasiūlos ir pastatyto būsto trūkumas
 - Ankstesnis aktyvumas
- Vystytojai gali susidurti su nepagrįstų lūkesčių, o pirkėjai su nutrauktų sutarčių rizika
- Nekilnojamojo turto rinka yra ganėtinai inertiška, trumpalaikiai pokyčiai nebūtinai turės įtakos
- Infliaciją lemia energiniai ištekliai bei maisto produktai, jų kainoms grįžus į įprastą lygį palūkanų normų augimo grėsmė sumažėtų
- Priklausomai nuo sunkumų dydžio bei trukmės didžiausią palūkanų bei rinkos pokyčių efektą pajus 5 – 10 proc. būsto savininkų, t.y. tie kas būstą įsigijo 2021 – 2022 metais



AČIŲ UŽ DĖMESĮ!

Tomas Sovijus Kvainickas
INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas