

Kas laimēs NT rinkoje: geopolitika
ar euribor'as?



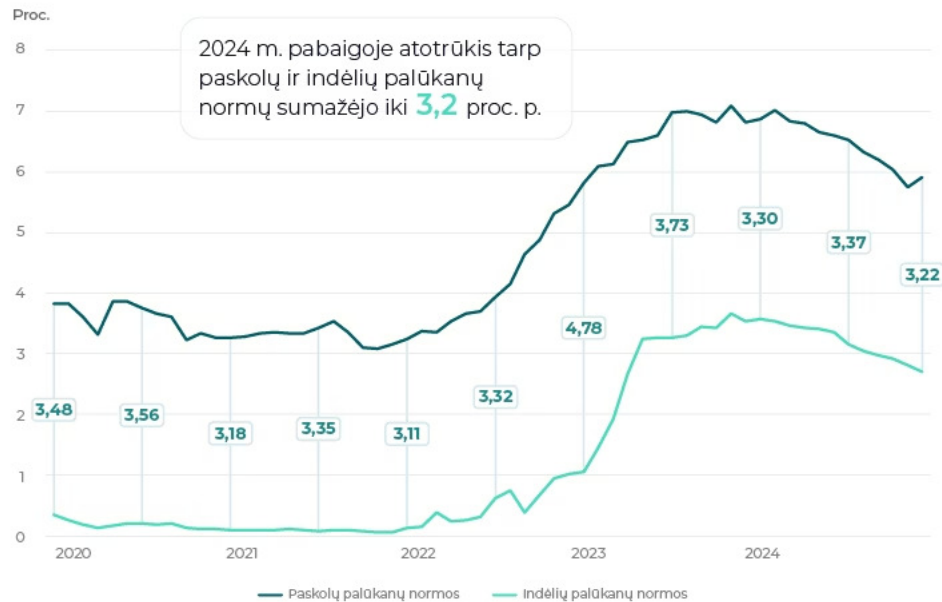


Šiuolaikinės rinkos iššūkiai

Nekilnojamojo turto rinka išgyvena beprecedentį laikotarpį. Geopolitiniai įvykiai formuoja investuotojų nuotaikas, tuo tarpu Euribor svyravimai tiesiogiai paveiks milijonų žmonių namų ūkių biudžetus. Šie du faktoriai varžosi dėl dominuojančio vaidmens rinkos ateityje.

Euribor poveikis NT rinkai

Indėlių ir paskolų palūkanų normų atotrūčiai



Palūkanų normų dinamika

Euribor pokyčiai tiesiogiai veiks būsto paskolų kainas. Kylančios palūkanos sumažina pirkėjų perkamąją galią, tačiau gali stabilizuoti kainų augimą. Mažėjančios palūkanos skatina investicijas, bet gali sukelti kainų burbulą.

Namų ūkiai su kintamomis palūkanomis labiausiai pajuto šiuos pokyčius. 1% palūkanų padidėjimas sumažina būsto prieinamumą 15-20%.



Geopolitikos įtaka rinkai

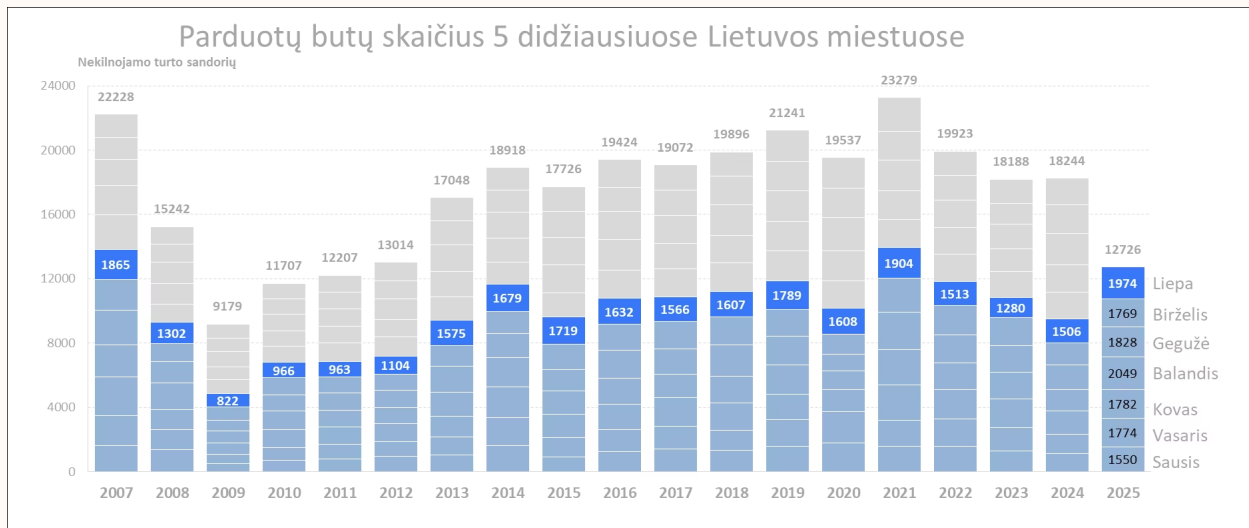
Investuotojų pasitikėjimas

Geopolitiniai įvykiai formuoja ilgalaikį investuotojų pasitikėjimą. Nestabilumas gali nukreipti kapitalą į saugesnius aktyvus arba geografines rinkas.

Migracijos srautai

Geopolitiniai konfliktai keičia gyventojų skaičių regionuose, tiesiogiai paveikdami būsto paklausą ir kainas.

Sandorių skaičiaus prognozė 2026m.



Pagrindiniai veiksniai

- Pinigų politikos sprendimai - 2 pensijų pakopa
- Infliacijos valdymo poreikis
- Ekonomikos atsigavimo tempas

i Ekspertai prognozuoja palūkanų stabilizaciją 3-4% lygmenyje 2026 metais



Geopolitinių rizikų žemėlapis

1

2024 Q4

Rinkos reakcija į rinkimų rezultatus ir politikos pokyčius

2

2025 Q1-Q2

Naujos vyriausybės politikos poveikis NT reguliavimui

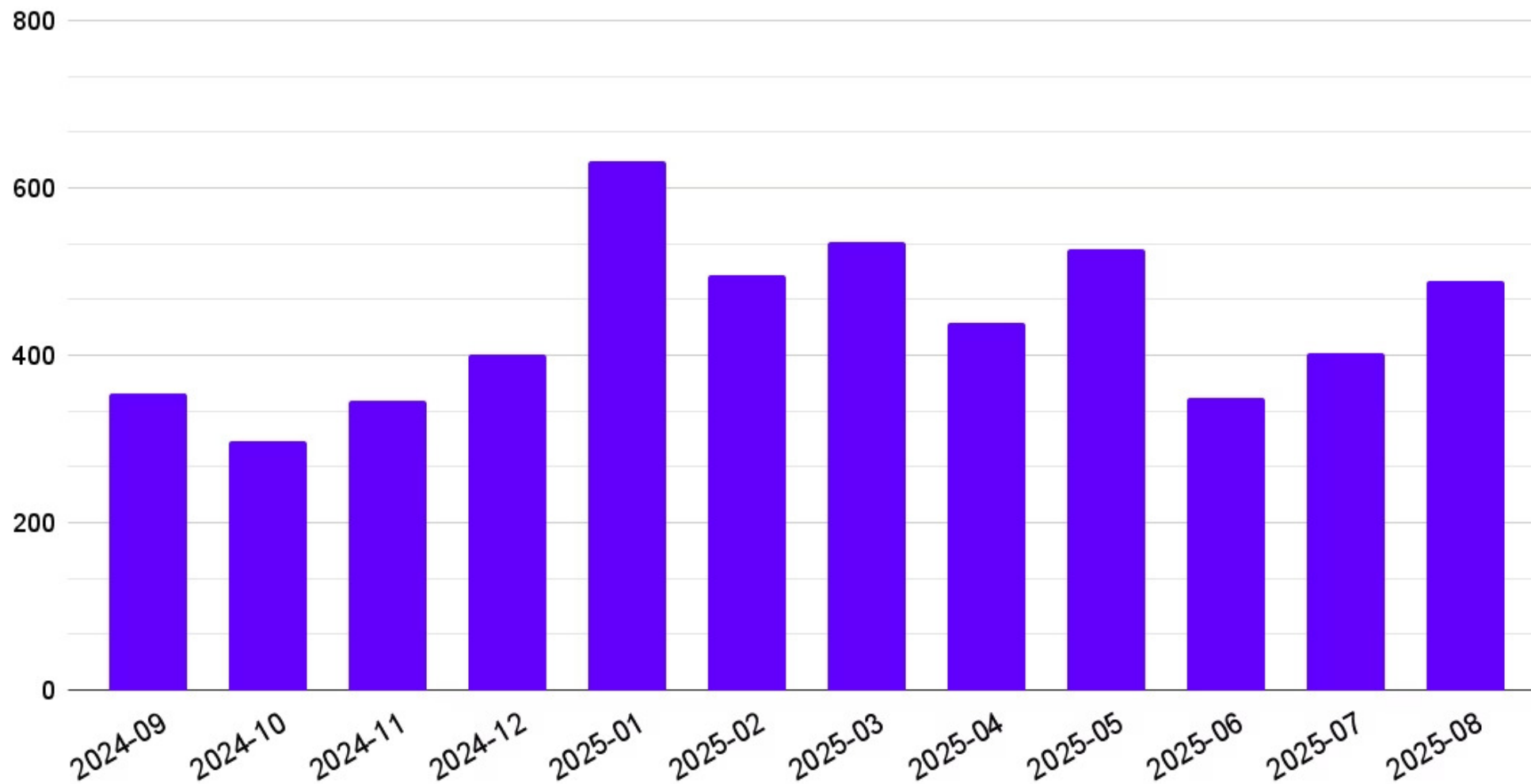
3

2025 Q3-Q4

Ilgalaikių geopolitinių sprendimų kristalizacija

Naujų butų pardavimai Vilniuje

2024.09- 2025.08



Pirminės rinkos analizė

Scenarijų analizė



Optimistinis

Euribor stabilizuojasi, geopolitika rami - NT rinka auga 14-16%



Vidutinis

Euribor stabilus, geopolitinė įtampa išlieka - rinka auga 6-8%



Pesimistinis

Euribor kyla sparčiai, geopolitiniai šokai - rinka krinta 5-10%

Strateginės rekomendacijos

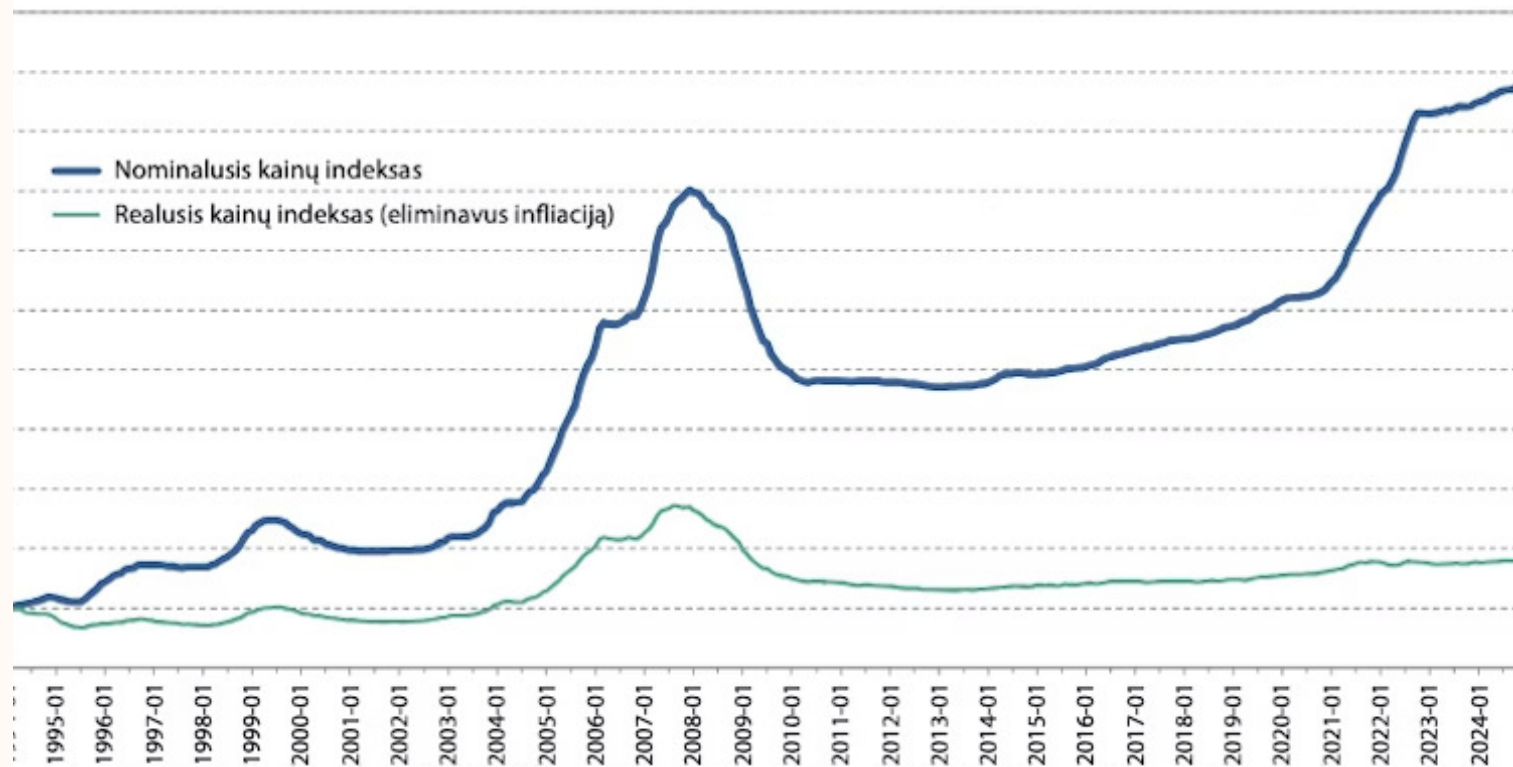
Investuotoja ms

- Stebėti ECB sprendimus dėl palūkanų
- Diversifikuoti geografiškai
- Rinktis stabilius regionus
- Saugotis pardavimo ir pirkimo kainų skirtumų

Pirkėjams

- Apsvarstykite fiksuotas palūkanas
- Sekti geopolitinius įvykius
- Konsultuotis su ekspertais
- Stebėti pirminės rinkos pasiūlą

„OBER-HAUS“ LIETUVOS BUTŲ KAINŲ INDEKSAS (OHBI)
(1994-01 = 100)



Kainų pokytis per
mėnesį

+1,1%

Kainų pokytis per
metus

+8,2%

Kainų pokytis nuo
buvusio aukščiausio
kainų lygio

+30,9%

Kainų pokytis nuo
pastarojo žemiausio
kainų lygio

+122,8%



Euribor nugalės

Euribor turės didesnę poveikį NT rinkai nei geopolitika. Palūkanų normos tiesiogiai formuoja būsto prieinamumą ir investicijų grąžą. Geopolitikos poveikis, nors svarbus, bet dažniausiai yra trumpalaikis.