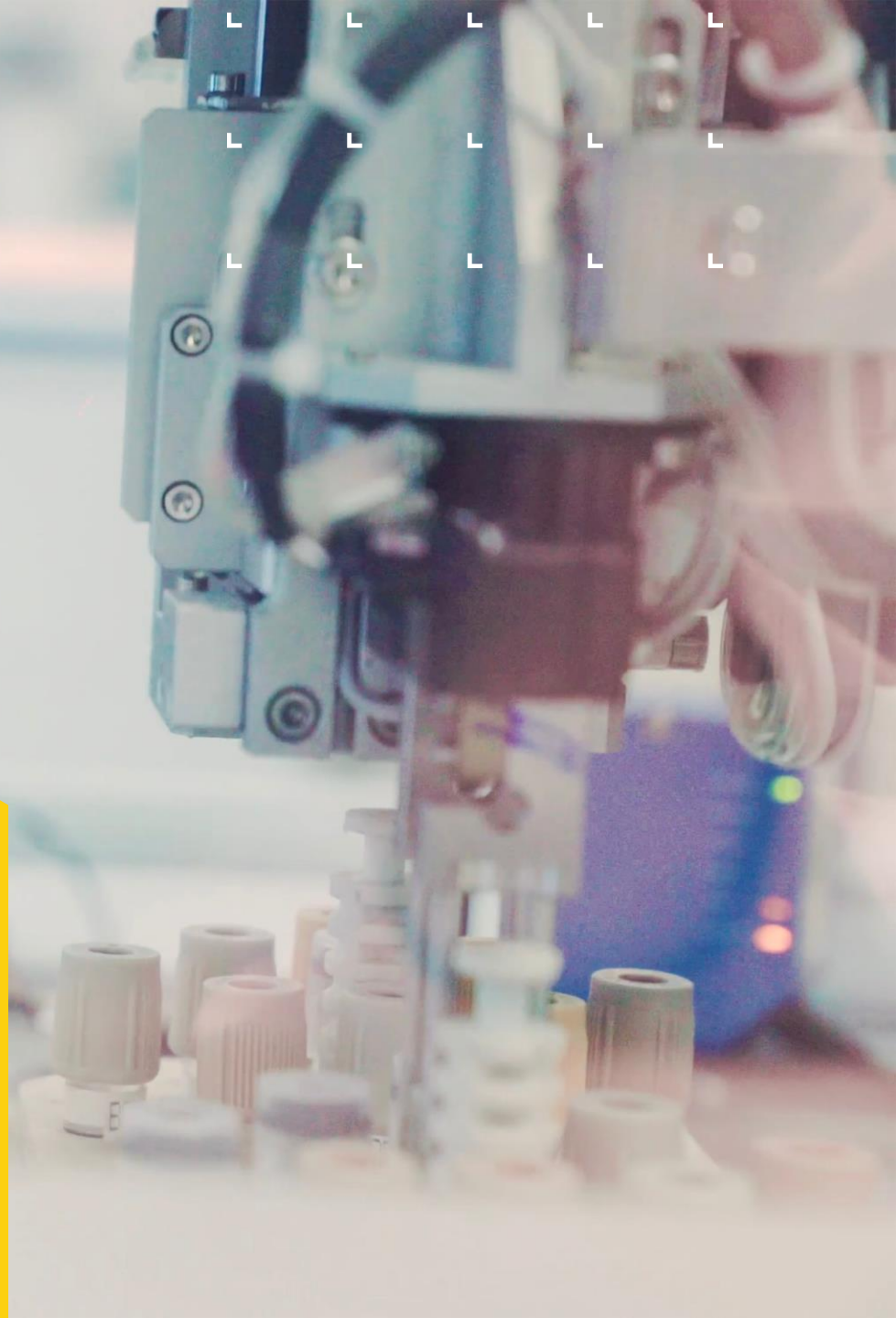




NT ekspertų laboratorija: kuriame imunitetą būsto pirkimo baimėms

CITUS pardavimų lyderės Andželika ir Džiuginta



Turinyys – apie ką šnekėsime

- Aptarsime gyvenimą.
- Lyginsime 2008 ir 2022 m.
- Pažiūrėsime ir pamatysime, kaip auga Vilnius.
- **Bet svarbiausia – kursime imunitetą kylančioms baimėms.**



Kokiame pasaulyje gyvename

- Paskutiniai treji metai – **nestabilumo laikotarpis.**
- Artimiausiu metu **aiškumo daugiau neatsiras.**
- Prieš metus sakėme, – „...**nebent įvyks karas...**“.



Šis pranešimas **skirtas Jums, jeigu...**

- **...turite aiškų poreikį** įsigyti būstą,
- **...turite sukaupę** pradinį įnašą,
- **...Jūsų finansinė situacija** – stabili ir prognozuojama.

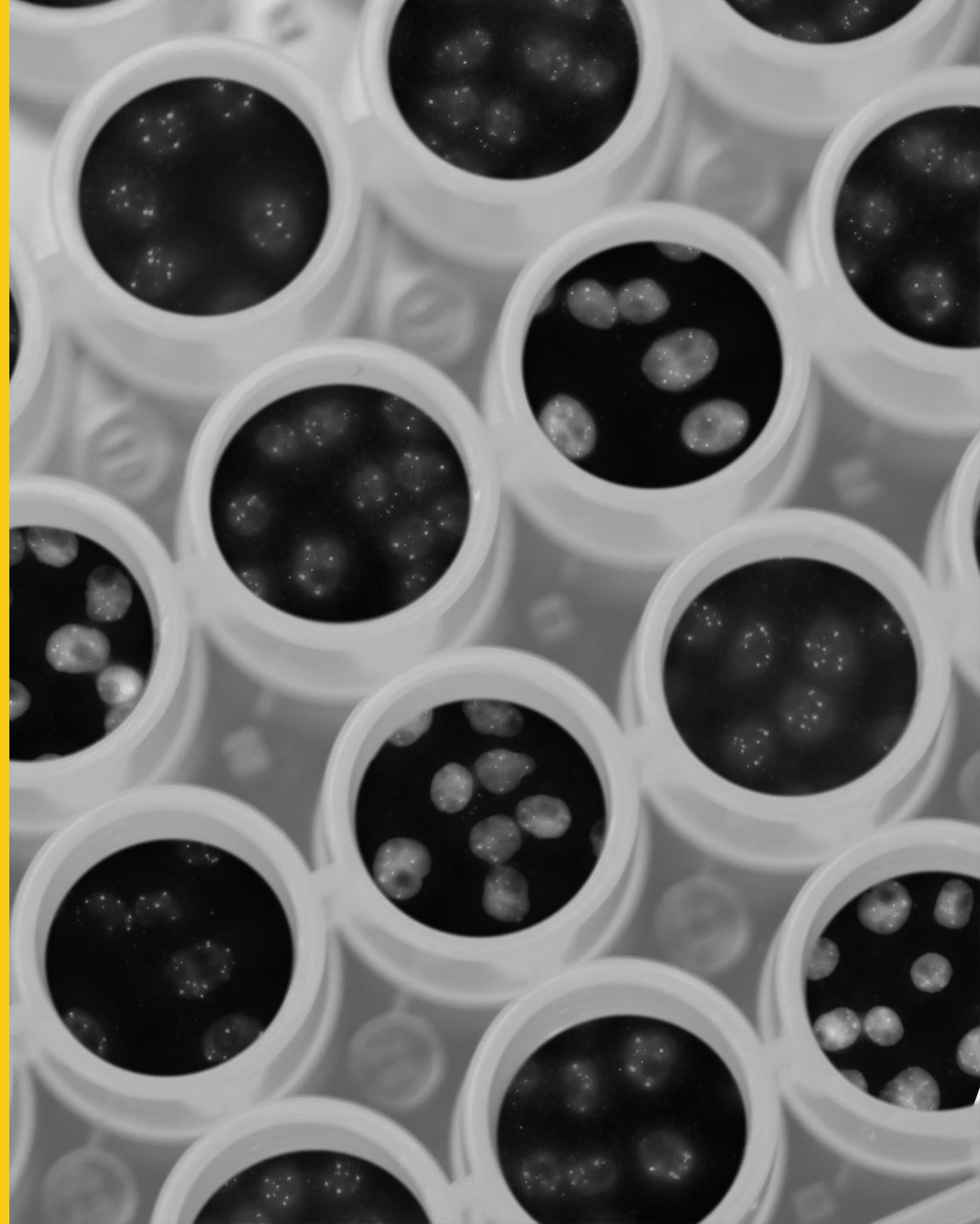


A close-up photograph of a laboratory instrument, likely a pipette or microfluidic device. The image shows a motorized assembly with a vertical tube and a red laser line. The background is a blurred laboratory setting.

**NT ekspertų
laboratorija**

5 didžiausios **būsto pirkėjų baimės** šiandien

1. **Viskas brangsta** – ar gebėsiu išmokėti paskolą?
2. **Stipriai augs Euribor** – ar netaps paskola per didelę našta?
3. **Bijau pralošti, nes kris būsto kainos** – ar neverta laukti?
4. **Nepasitikiu plėtotojais** – ar neprarasiu pradinio įnašo?
5. **Galiu prarasti darbą** – kaip tada mokėsiu paskolą?



Situacija: sutarkime dėl prielaidų

- Gyvename poroje;
- Nuomojamės 2 kamb. butą Žirmūnuose;
- Abiejų pajamos yra 2 500 Eur „į rankas“;
- Norime įsigyti nuosavą 2 kamb. butą Vilniuje;
- Kaip priimti sprendimą?



Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



45 kv. m, 2 kamb. butas

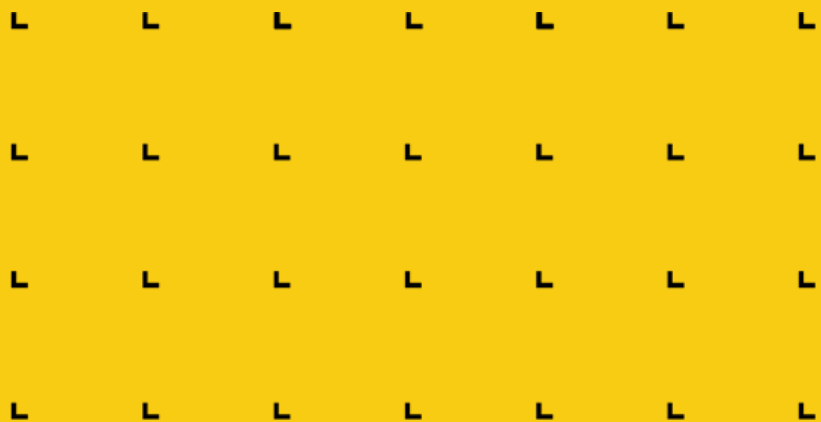
NUOMA (sena statyba)

NUOMA (nauja statyba)

SAVO (nauja statyba)

Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



45 kv. m, 2 kamb. butas

NUOMA (sena statyba)

NUOMA (nauja statyba)

SAVO (nauja statyba)

PAJAMOS

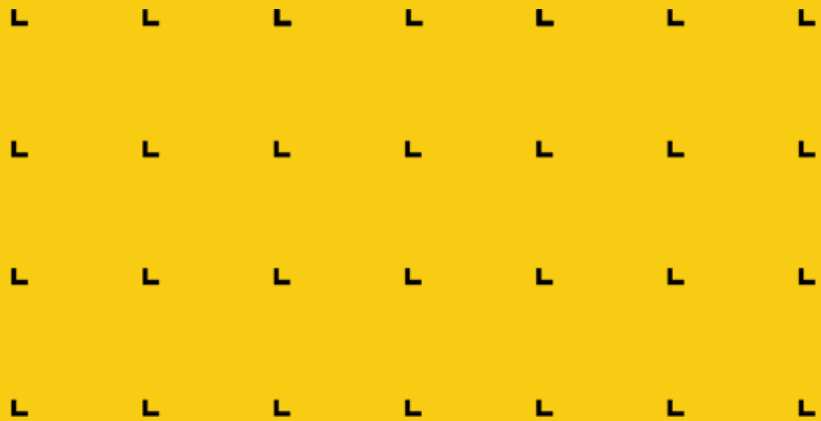
2 500,00 €

2 500,00 €

2 500,00 €

Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

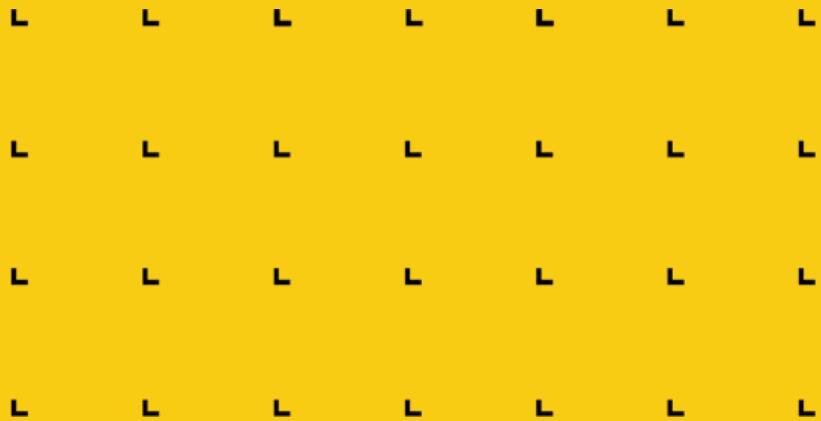
Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €

Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

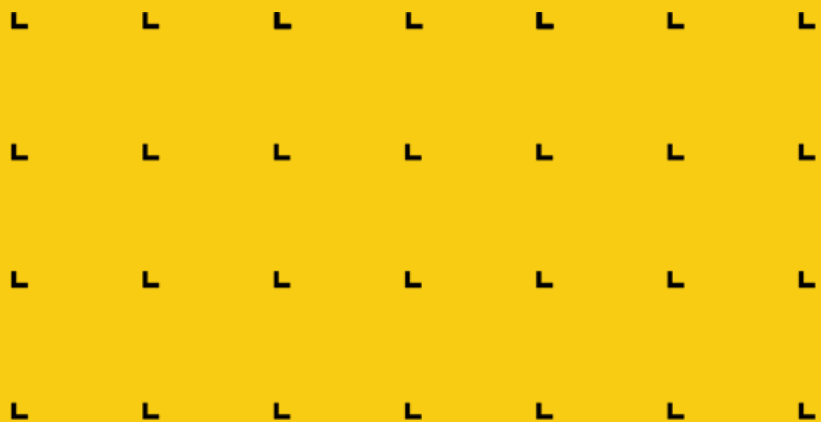
Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €

Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

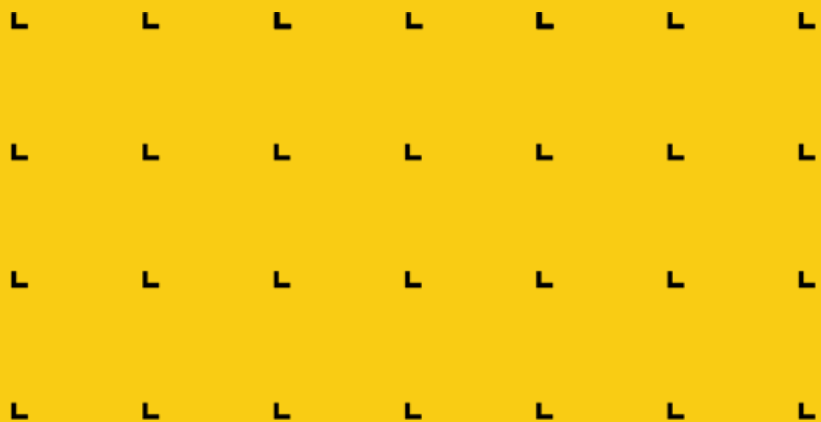
Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €

Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
-------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------

PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
---------	------------	------------	------------

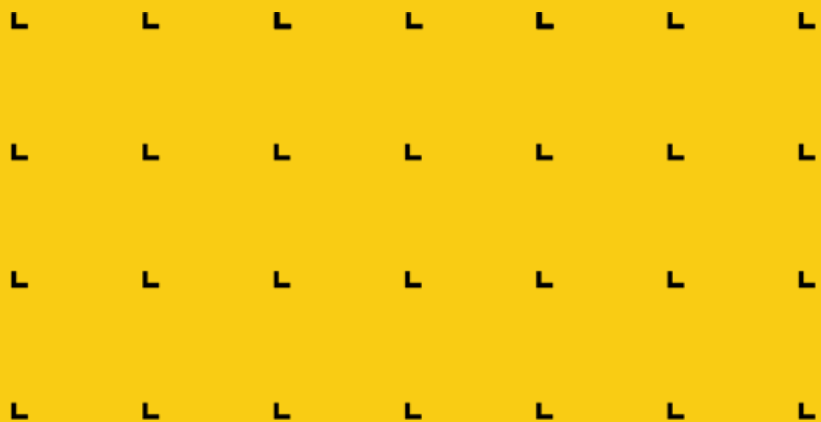
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
------------------------------	----------	----------	----------

Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
-------------------------	----------	----------	----------

Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
-----------------------------------	----------	----------	----------

BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
---------------------	------------	------------	------------

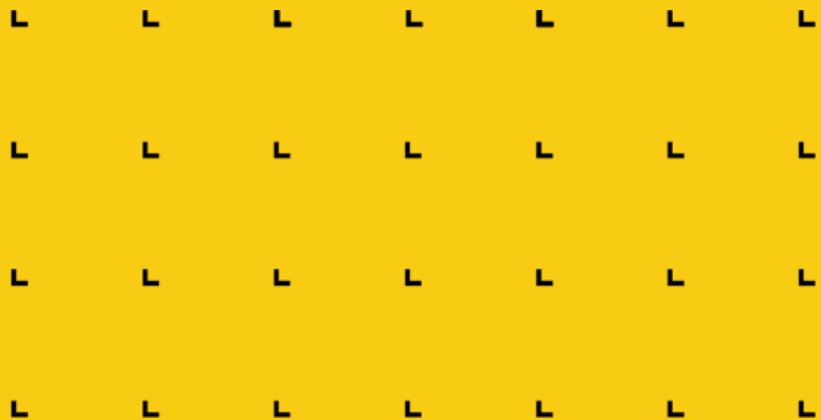
Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
-----------------	------------	------------	------------

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą (+20,0%)	214,80 €	124,80 €	124,80 €

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą (+20,0%)	214,80 €	124,80 €	124,80 €
Išlaidos maistui, kurui (+6,0%)	715,50 €	715,50 €	715,50 €

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą (+20,0%)	214,80 €	124,80 €	124,80 €
Išlaidos maistui, kurui (+6,0%)	715,50 €	715,50 €	715,50 €
Išlaidos būstui (palūkanos 4,65%)	680,00 €	840,00 €	683,73 €

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą (+20,0%)	214,80 €	124,80 €	124,80 €
Išlaidos maistui, kurui (+6,0%)	715,50 €	715,50 €	715,50 €
Išlaidos būstui (palūkanos 4,65%)	680,00 €	840,00 €	683,73 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 610,30 €	1 680,30 €	1 524,03 €

Viskas brangsta – ar gebėsiu išmokėti paskolą?



Prielaidos: dviejų žmonių šeimos pajamų ir išlaidų pasiskirstymas, įsigyjant butą, kurio vertė su įrengimu – 156 000 Eur; banko paskolos suma – 132 600 Eur (85%) su 1,65% marža ir 1,8% Euribor.

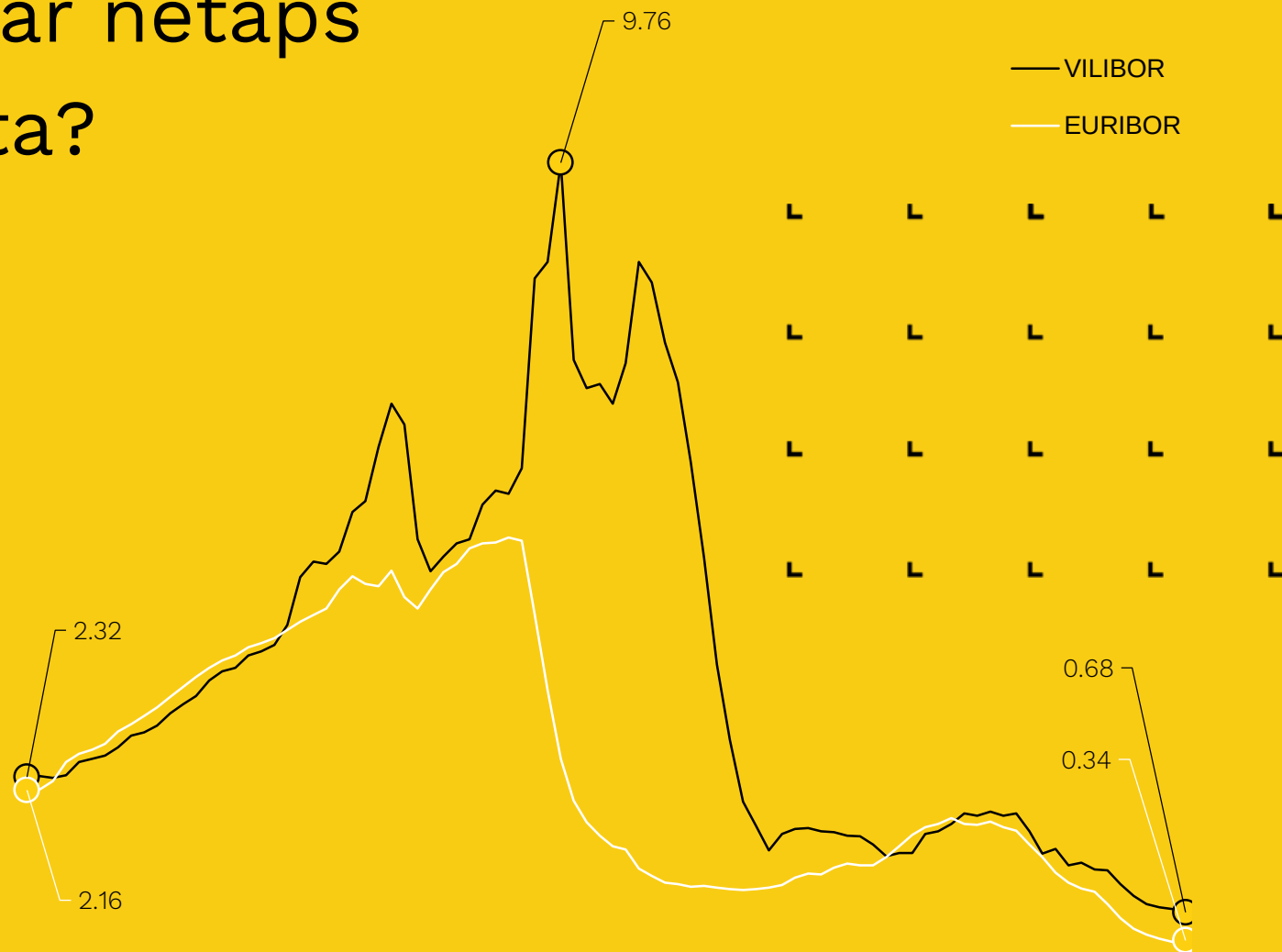
45 kv. m, 2 kamb. butas	NUOMA (sena statyba)	NUOMA (nauja statyba)	SAVO (nauja statyba)
PAJAMOS	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą	179,00 €	104,00 €	104,00 €
Išlaidos maistui, kurui	675,00 €	675,00 €	675,00 €
Išlaidos būstui (palūkanos 3,45%)	590,00 €	750,00 €	591,74 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 444,00 €	1 529,00 €	1 370,74 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 056 €	971 €	1 129,26 €

Prognozė 2023 m.

PAJAMOS (+7,0%)	2 675,00 €	2 675,00 €	2 675,00 €
Būsto išlaikymo kaštai žiemą (+20,0%)	214,80 €	124,80 €	124,80 €
Išlaidos maistui, kurui (+6,0%)	715,50 €	715,50 €	715,50 €
Išlaidos būstui (palūkanos 4,65%)	680,00 €	840,00 €	683,73 €
BŪTINOSIOS IŠLAIDOS	1 610,30 €	1 680,30 €	1 524,03 €
PINIGŲ LIKUTIS, ĮVERTINUS BŪTINAS IŠLAIDAS	1 064,70 €	994,70 €	1 150,97 €

Stipriai augs Euribor – ar netaps paskola per didelę našta?

- **Kas tas EURIBOR?** Tai vidutinės Europos tarpbankinės rinkos palūkanų normos.
- **Kodėl šis rodiklis kyla?** Europos Centrinis Bankas (ECB) jas kelia siekdamas sumažinti infliaciją ir poreikį griežtinti pinigų politiką.
- **Ar gali EURIBOR kilti kaip 2008–2009 m.?** ECB priima sprendimus, privalomus visoms euro zonos šalims, o kiekvienos jų ekonomika skirtinga, todėl pokyčiai negali būti drastiški. Per paskutinę krizę paskolų palūkanos priklausė nuo VILIBOR, Lietuvos tarpbankinės rinkos palūkanų normos, todėl nebuvo reguliuojama Europos lygmeniu.



VILIBOR ir EURIBOR palūkanų normų dinamika, 2005–2013 m.

Kokią įtaką padarys didėjančios palūkanos?

Paskolos dydis	Euribor 0%	Euribor 1,8%	Euribor 3,0%	Nuomos kaina
1 kamb - 103 100 Eur	363,29 €	460,09 €	531,62 €	590 €
2 kamb - 132 600 Eur	467,23 €	591,74 €	683,73 €	750 €
3 kamb - 168 800 Eur	594,79 €	753,28 €	870,39 €	950 €
4 kamb- 219 300 Eur	772,73 €	978,64 €	1 130,79 €	1 200 €

1 kamb	2 kamb	3 kamb	4 kamb	5 kamb	Prognozuojamas paskolos įmokos dydis, Eur
1 kamb	2 kamb	3 kamb	4 kamb	5 kamb	
1 kamb	2 kamb	3 kamb	4 kamb	5 kamb	
1 kamb	2 kamb	3 kamb	4 kamb	5 kamb	

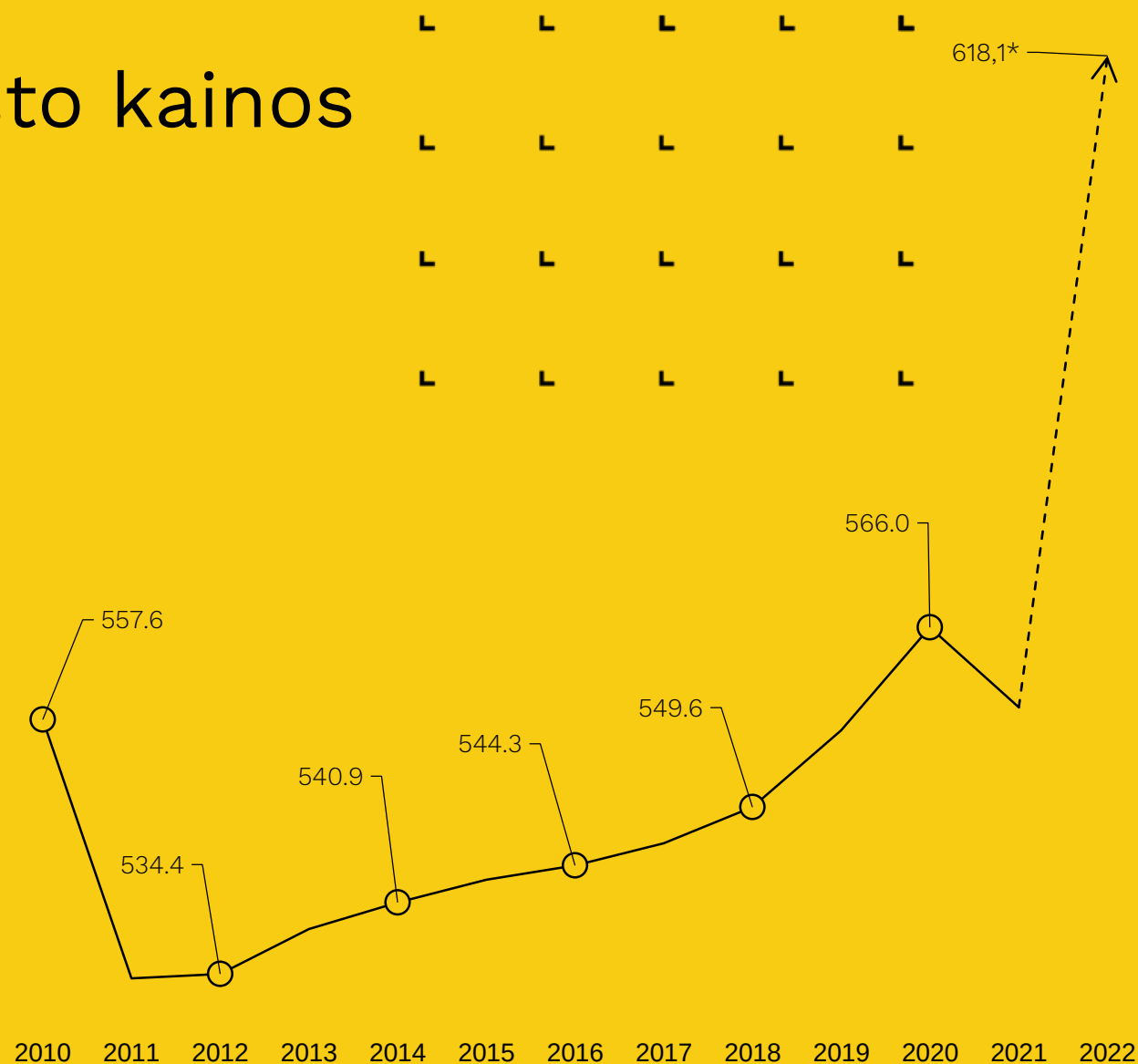
Prielaidos: banko palūkanų marža – 1,65%;
paskolos terminas – 30 metų;

Paskolos dydis – 85 proc. turto vertės

Pirkti būstą apsimoka labiau, net jei nuomos kainos daugiau neaugs.

Bijau pralošti, nes kris būsto kainos – ar neverta laukti?

- Net ir esant ekonomikos svyravimams, **NT vertė auga, nes tai – saugiausia investicija.**
- **Po 2009 m. NT kainų kritimo jos atsistatė per 8 metus** – maždaug tiek gyvensite viename būste.
- Plėtotojai neskuba parduoti. **Geruose projektuose pardavimai gali būti visai sustabdyti.**
- **Vilniaus būsto rinką gali papildyti 3 234 butai**, kurie jau turi SLD.
- **Vilnius – auganti Vakarietiška sostinė.**



Vilniaus miesto augimas: gyventojų skaičiaus augimas, tūkst. (*negalutiniai 2022 m. duomenys)

2008 m. vs 2022 m.

- Apie 50 proc. turto vertės **pervertinimas.**
- Neatsakingas skolinimas ir **skolinimasis.**
- Plėtotojų oportunizmas ir **nepatyrimas.**

2008 m. vs 2022 m.



- Apie 50 proc. turto vertės **pervertinimas.**
- Neatsakingas skolinimas ir **skolinimasis.**
- Plėtotojų oportunizmas ir **nepatyrimas.**

- **Max. 10 proc.** turto vertės pervertinimas.
- **Atsakingo skolinimo politika** ir kitos reguliavimo priemonės.
- **Tvari rinka ir tvirtas finansinis** daugumos plėtotojų pagrindas.

Gero projekto laukti verta!

Rinkos augimas **traukia**
siekiančius greito pelno
oportunistus.

Dėl patirties stokos ir ekonominių
iššūkių jie **stengsis parduoti**
greičiau.

Nepamirškite: **gaunate tiek, už**
kiek sumokate.

Net jei kaina nukris 15 proc.,
mėnesinė įmoka sumažės vos
50–65 Eur.



Nepasitikiu plėtotojais – ar neprarasiu pradinio įnašo?

VYSTYTOJO PATIRTIS

- Kiek metų dirba? Kokius projektus išvystęs, o kokius vysto?
- Kokius apdovanojimus ir sertifikatus yra gavęs?
- Kokioms asociacijoms priklauso?

REKOMENDACIJOS

- Pasiklausinėkite draugų, kolegų, pažįstamų – kiekviena nuomonė, patirtis, rekomendacija ar atsiliepimas yra labai svarbūs.

VYSTYTOJO ELGESYS

- Kaip komunikavo ir elgėsi išaugusio neapibrėžtumo metu?
- Taip pat pasidomėkite, ką galima rasti apie įmonę viešojoje erdvėje, žiniasklaidoje, kaip ji komunikuoja socialiniuose tinkluose?

CITUS 10 METŲ



Galiu prarasti darbą – kaip tada mokėsiu paskolą?

- Turint galiojančią būsto paskolą verta įsigyti paskolos mokėjimų draudimą.
- Jis suteikia galimybę atidėti paskolą sutartyje numatytais terminais.
- Visuomet galima parduoti jau turimą būstą.

**Saugiau darbo netekti nuosavame
būste nei nuomojamame.**



Geriausias laikas pirkti būstą –
tada, kai jo reikia ir kai gali sau tai
leisti.

└ └ └ └ └

└ └ └ └ └

└ └ └ └ └

└ └ └ └ └

└ └ └ └ └



AČIŪ!

Andželika Keršytė

CITUS pardavimų vadovė

El. p.: andzelika.kersyte@citus.lt

Džiuginta Daujotaitė

Pardavimų vadovės pavaduotoja

El. p.: dziuginta.daujotaite@citus.lt

www.citus.lt

