

Kada verta nuomojamą būstą pakeisti nuosavu?

TOMAS SOVIJUS KVAINICKAS
INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

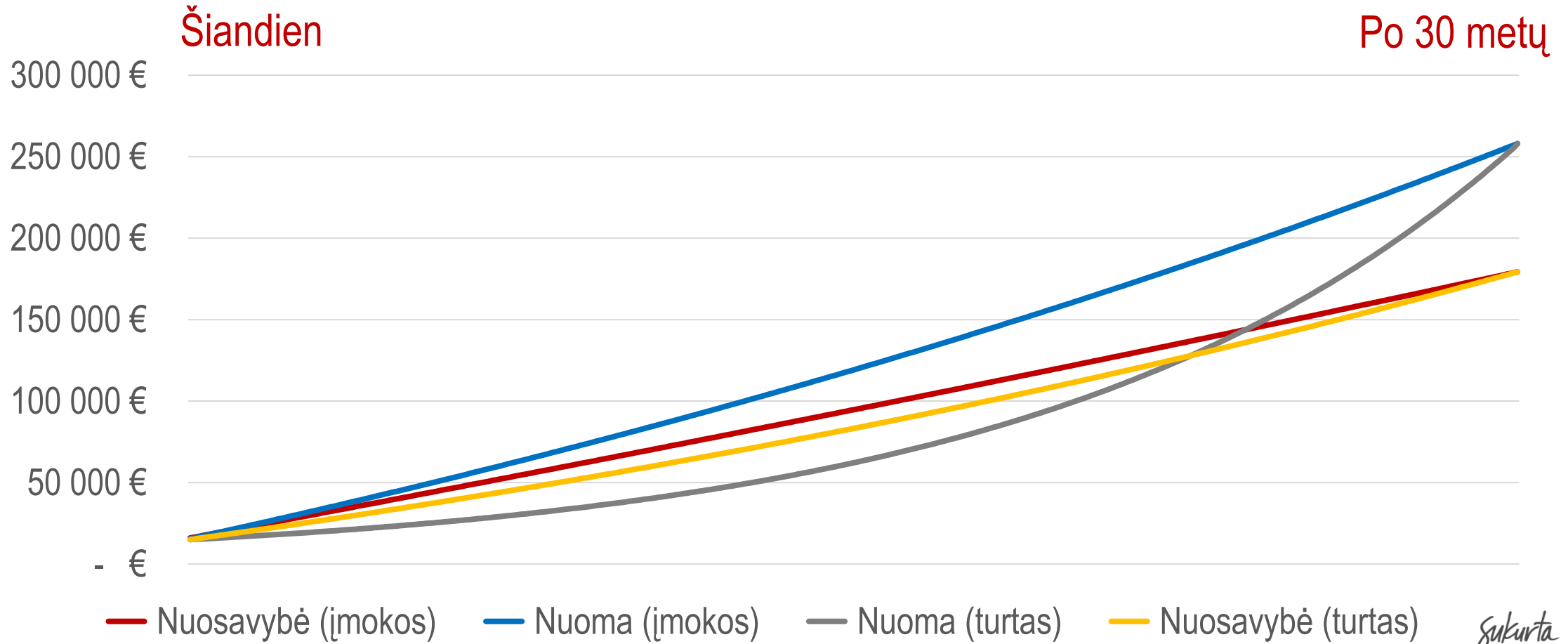


2 PASIRINKIMAI: JANINA IR JONAS

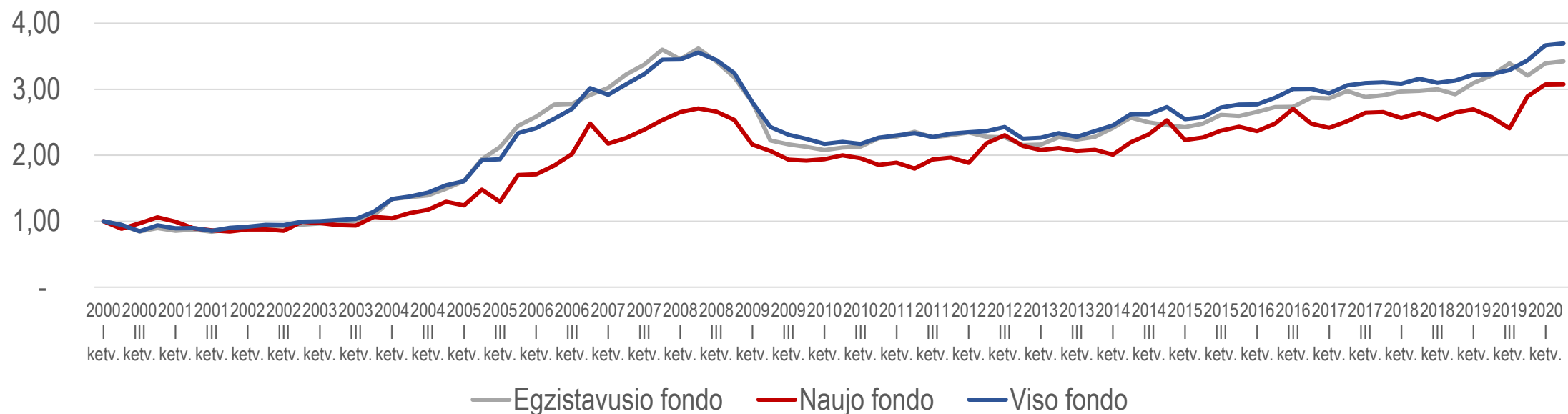
- *Janina* butą **perka**.
- *Janinos* butas kainuoja 100 000 Eur, bankas finansuoja 85% už vidutinę 10 metų BKKMN, t.y. 2,6%.
- **Sąlyga:** nekilnojamojo turto kainos ateityje kils **tik** apie 2%.
- *Jonas* butą **nuomojasi**.
- *Jono* buto nuoma kainuoja 500 Eur/mėn.
- **Sąlyga:** *Jonas* investuos 15 000 Eur kitais kanalais ir uždirbs 10% vidutinę metinę grąžą.



2 PASIRINKIMAI – 30 METŲ REZULTATAS



BUTŲ KAINŲ POKYČIAI – ISTORIJA



Pagal VĮ Registrų centras

	Esamo fondo	Naujo fondo	Viso fondo
2000 II ketv.	6,66%	6,42%	7,05%
2005 II ketv.	3,85%	5,00%	4,44%
2010 II ketv.	4,93%	4,41%	5,30%
2015 II ketv.	6,64%	6,26%	7,45%
2008 II ketv.	-0,46%	1,06%	0,32%

Svarbu! Kainų indeksai gali būti taikomi tik ribotai dėl struktūrinių pokyčių.

BUTŲ KAINŲ POKYČIAI – PAVYZDŽIAI

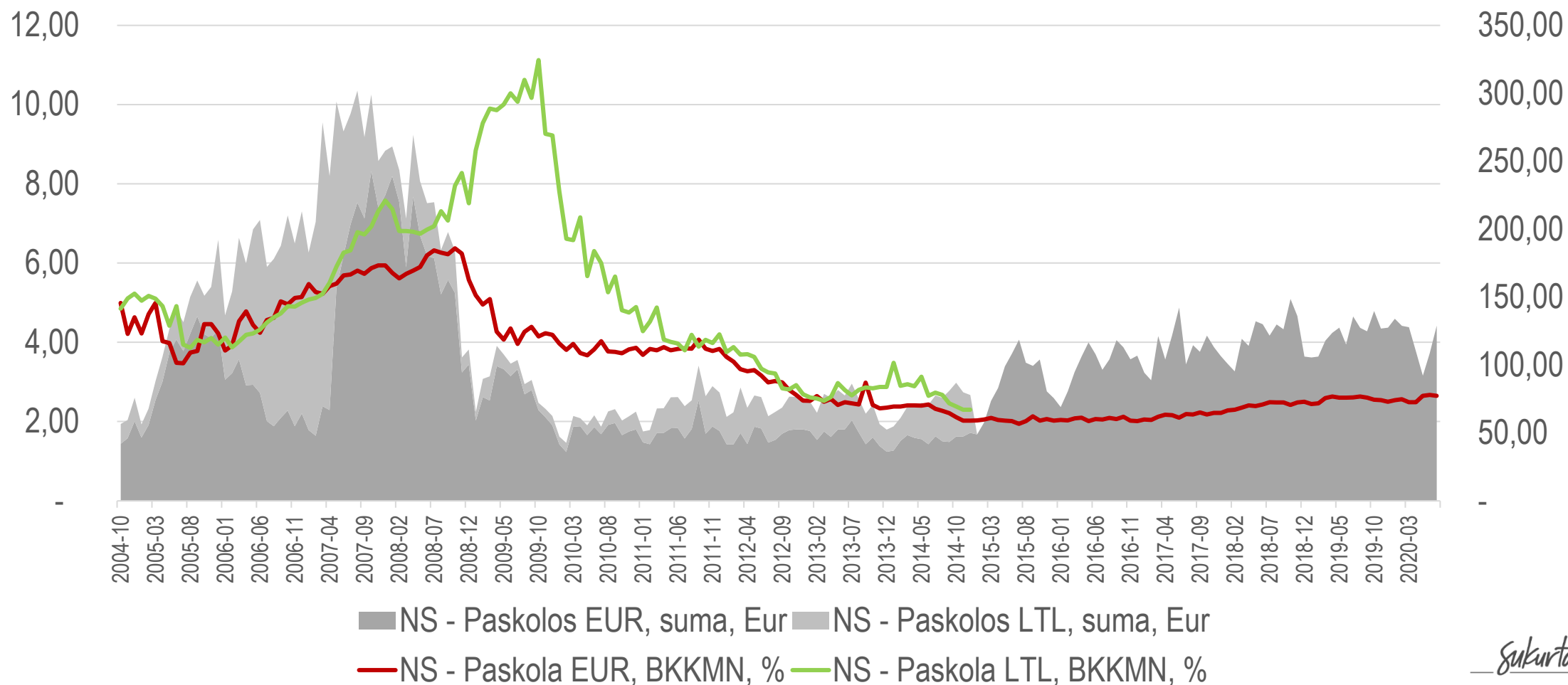
- **3 kambarių butas Justiniškėse**

- *Gelžbetonio konstrukcijų, 1980 – 1990 metų statybos, 3 kambarių, 65-75 m² ploto butas vidiniame aukšte (2-8 iš 9) Justiniškėse (57.51 verčių zona), imtis – 240 sandorių.*
- 2010 metai – 720 Eur/m², 2020 metai – 1 120 Eur/m²
- **Metinis pokytis +4,5%**

- **2 kambarių butas Šiaurės miestelyje**

- *Plytų mūro, 2003 – 2005 metų statybos, 2 kambarių, 40 – 60 m² ploto butas ne pirmame aukšte Žirmūnuose, Šiaurės miestelyje (57.50 verčių zona), imtis – 131 sandoris.*
- 2010 metai – 1520 Eur/m², 2020 metai – 2030 Eur/m²
- **Metinis pokytis +2,9%**

FINANSAVIMO GALIMYBĖS



PARDAVIMO IR NUOMOS KAINŲ POKYČIAI

- Būsto paskola susieta su turto įsigijimo kaina ir paskola tiesiogiai brangsta tik esant palūkanų pokyčiui.
- Būsto nuoma susieta su rinkos situacija.
- Būsto kainai kylant – laimi savininkas, leidžiantis – nuomininkas.
- Alternatyvios investicijos gali užtikrinti panašią gražą, tačiau nereikia vertinti teorinės galimybės kaip fakto, ne visi pinigus investuoja.



BŪSTO PRIEŽIŪRA

- Nuosavam būstui reikalinga ilgalaikė priežiūra
- Nuomojamas būstas nereikalauja ilgalaikės priežiūros, tačiau nusidėvėjimas įskaičiuojamas į nuomos mokestį, skaičiuojame 1% metinį nusidėvėjimą.



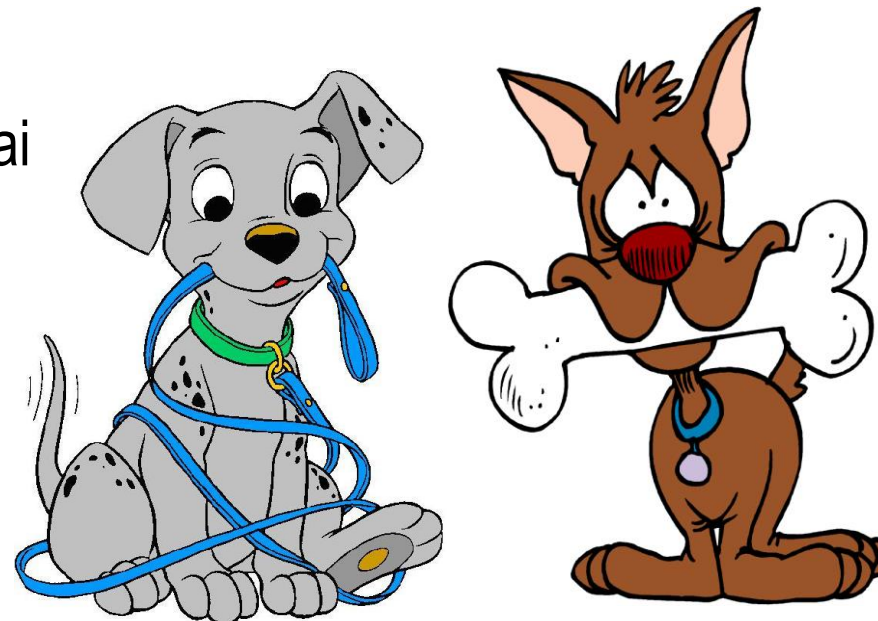
SÈSLUMAS IR ATEITIES PLANAI

- Keičiant nuomojamą būstą išlaidų mažiau: depozito praradimas, 1 mėnesio nuomos mokestis, tarpininko paslaugos.
- Nuosavo būsto pakeitimas brangesnis: notaro išlaidos, hipoteka, tarpininko paslaugos, turto vertinimas, gyventojų pajamų mokestis.
- Ar turite bent 3 metų gyvenimo planą?
 - ✓ Darbas?
 - ✓ Šeimyninė padėtis?
 - ✓ Šeimos narių skaičius?



PSICHOLOGIJA: PAVADĖLIS AR KAULAS?

- Nuosavybė:
 - ✓ saugumo, priklausomybės bendruomenei pojūčiai
 - ✓ galimybė individualizuoti būstą
- Nuoma:
 - ✓ laisvės, neprisirišimo prie vietos pojūtis,
 - ✓ galimybė lengvai keisti gyvenamąją vietą



APIBENDRINIMAS

- Suminės išlaidos nuosavo būsto atveju ilguoju laikotarpiu yra mažesnės, tačiau reikalingas palyginti didelis pradinis įnašas.
- Beveik 10 metų turime tvarų ir nuoseklų NT rinkos augimą, kuris yra palankus būsto pirkimui, kaip ir galimybė pigiai pasiskolinti.
- Alternatyvaus investavimo sėkmė priklauso ne tik nuo rinkos situacijos, tačiau ir asmeninių žinių bei pastangų.
- Nuosavybė susijusi su ilgalaikiais įsipareigojimais, jai reikia stabilumo.
- Nuoma suteikia didesnę pokyčių laisvę.



DĒKOJU UŽ DĒMESI!

Tomas Sovijus Kvainickas
INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas