

BŪSTO PIRKIMAS *NT ANALITIKO AKIMIS*




Nuo ko pradėti?

- Būsto kainos pirminėje rinkoje šiemet padidėjo jau apie 20 proc., nes:
 - Didelis rinkos aktyvumas
 - Padidėjusios statybos darbų kainos
 - Mokestinės ir teisinės aplinkos pasikeitimai
- Svarbiausia: praktinis požiūris:
 - Esamas, arba tikslingai siekiamas gyvenimo būdas
 - Galimybė pritaikyti svarbiau nei galimybė prisitaikyti
 - Poreikių tęstinumo vertinimas
 - Būsto savybių keitimas kainuoja
- Būdai sprendimui priimti:
 - Pasąmoningas, remiantis „šeštuoju“ jausmu
 - Dialogas
 - Daugiakriteriniai sprendimo priėmimo modeliai

Sukurta

in real



20%

Informacijos šaltiniai

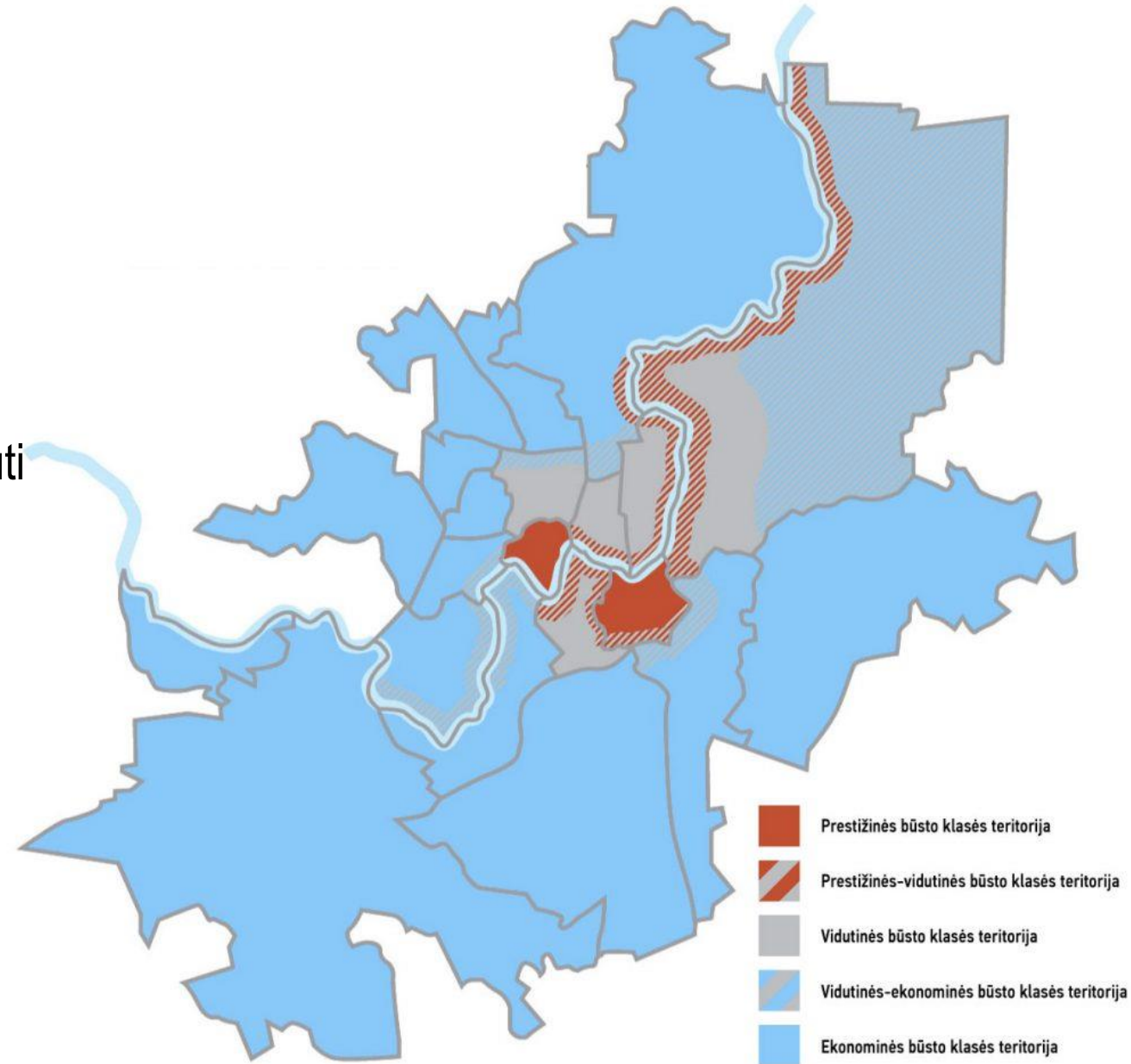
- Žemėlapiai:
 - Savivaldybių tinklapiai (detalieji planai, darželiai, statybos leidimai, projektuojami pastatai, kt.), pavyzdžiui <https://maps.vilnius.lt/>
 - VĮ Registrų centras tinklapis Regia (sklypų dydžiai, miškai, elektros, dujų tinklai) - <https://regia.lt/>
 - UAB Vilniaus vandenys tinklapis (vandentiekio ir nuotekų tinklai) – <https://www.vv.lt/>
 - Interaktyvūs komerciniai žemėlapiai (dalis informacijos nemokama), pavyzdžiui <http://www.citynow.org/> , <https://citify.lt/>
 - Kultūros paveldo departamento kultūros paveldo registras - <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>
 - VĮ GIS-Centras Geoportal tinklapis (įvairūs duomenys) - <https://www.geoportal.lt/geoportal/>
 - Teritorijų planavimo registro GIS portalas - <https://map.tpdris.lt/tpdris-gis/index.jsp?action=tpdrisPortal>
- Kiti informacijos šaltiniai:
 - VĮ Registrų centras sandorių duomenys (registruotiems vartotojams) ir atviri duomenys - https://www.registrucentras.lt/atviri_duomenys
 - Portalas NT Sandoriai (informacija apie įvykusius sandorius, dalinė informacija nemokama) – www.ntsandoriai.lt
 - Statybos inspekcijos portalas Info statyba (statybos leidimai, techniniai projektai) - <https://planuojustatyti.lt/info-portal/>
 - Nekilnojamojo turto skelbimų portalai ir NT vystytojų svetainės.

Sukurta

in real

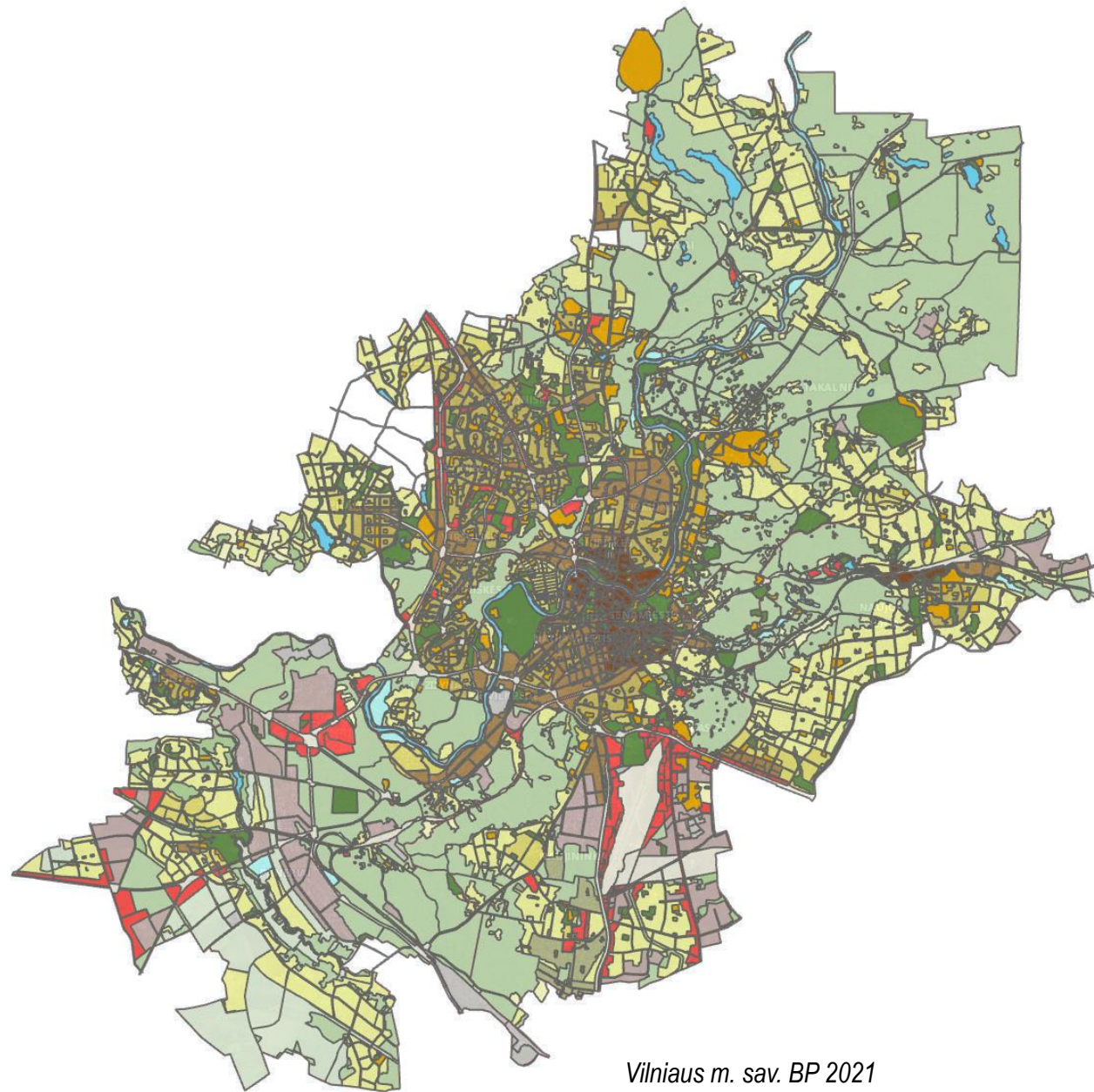
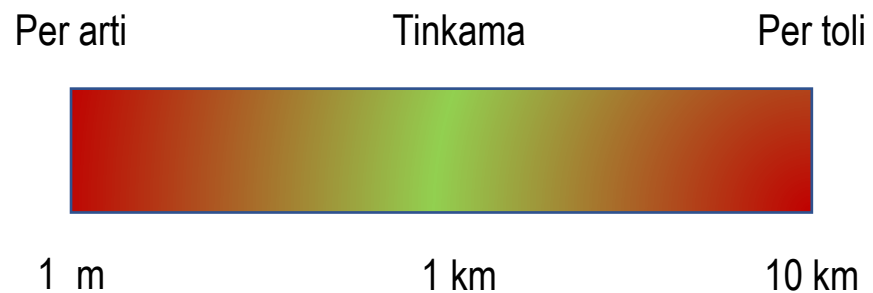
Vieta

- Nekilnojamojo turto vertę lemia trys veiksniai: „Vieta, vieta ir [dar kartą] vieta“.
- Vietą vertinti reikia ir finansiniu, ir praktiniu požiūriais. Turtas turi ne tik „atsipirkti“, bet ir būti patogus naudoti.
- Atstumas iki darbo, įprastų pramogų vietų, mokyklų, darželių yra ne mažiau svarbus nei atstumas iki miesto centro.
- Vietos potencialas. Ar ir kiek bei kodėl gali padidėti būsto kainos.



Kaimynystė

- Neužtenka pasirinkti Senamiesčio, Naujamiesčio, Žirmūnų, Šnipiškių ar Pašilaičių.
- Ar artimiausioje aplinkoje esantys pastatai turi teigiamos ar neigiamos įtakos?
- Ar yra numatyti kaimynystės pokyčiai, ar jų įgyvendinimas įvyks greitu metu?



Vilniaus m. sav. BP 2021

Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra

- Automobilių statymo galimybės gatvėje nėra tvarios.
- Vilniaus TLK duomenimis Vilniaus m. 2021 metų liepos 1 d. – 647 460 gyventojų.
- VĮ „Regitra“ duomenimis Vilniaus m. sav. 2021 m. rugsėjo 1 d. – 386 582 automobiliai.
- Viešasis transportas nebūtinai daugeliui suaugusiųjų, tačiau ar norite būti savo vaikų vairuotojais?
- Darželių plėtra yra intensyvesnė nei mokyklų ar gydymo įstaigų.

Sukurta

in real



Būsto tipai

	(Ne)gyvenamoji patalpa (butas, apartamentai, kūrybinės dirbtuvės)	Sublokuotas gyvenamasis namas (kotedžas)	Individualus gyvenamasis namas
Dydis	20 – 200 m ² (vid. 55 m ²)	60 – 150 m ² (vid. 90 m ²)	80 – 500 m ² (vid. 150 m ²)
Vieta	Miesto teritorija	Miesto periferija, žiedinė sav.	Miesto periferija, žiedinė sav.
Kaina (Vilnius, <u>nauja</u> statyba, <u>dalinė</u> apdaila)	1 500 – 3 600 (vid. 2 500) Eur/m ²	1 000 – 1 600 (vid. 1 300) Eur/m ²	1 000 – 1 900 (vid. 1 300) Eur/m ²
Kaina (Vilnius, <u>seną</u> statyba, <u>pilna</u> apdaila)	1 400 – 3 500 (vid. 2 000) Eur/m ²	1 000 – 3 000 (vid. 1 800) Eur/m ²	600 – 2 900 (vid. 1 200) Eur/m ²
Tipinis naujas produktas	Dalinė / pilna apdaila	Dalinė apdaila / neįrengtas	Dalinė apdaila / neįrengtas
Individualizavimo galimybės	Mažos	Vidutinės	Didelės
Galimybės pakartotinai parduoti	Didelės	Vidutinės	Mažos

Sukurta

in real

Būsto NTR paskirtis

- Butas ir „butas“ – gyvenamosios (butų), viešbučių, poilsio, gamybos, administracinės paskirties patalpos.
- Skirtumai:
 - Finansavimo galimybės
 - Turto apmokestinimas
- Panašumai:
 - Turto vieta
 - Techninės turto savybės



Pastato amžius

- Vidutiniai pastatų naudojimo trukmės normatyvai numato, kad įprastu atveju pastatai yra skirti naudoti 60 – 120 metų. Tinkama (arba ne) pastatų priežiūra leidžia prailginti (arba sutrumpinti) jų gyvavimo trukmę (svarbus tiek faktinis, tiek ir efektyvus turto amžius).
- Skiriasi ne tik pastato konstrukcijų būklė, bet ir inžineriniai sprendimai (šildymas, vėdinimas, kt.).
- Modernūs inžineriniai sprendimai leidžia sutaupyti vietos (grindinis šildymas), jausti didesnį gyvenimo komfortą (rekuperacija), būstas su daline apdaila leidžia sutaupyti jį individualizuojant (apšvietimas, patalpų funkcijos, baldų išdėstymas).
- Nekilnojamasis turtas pasižymi didesniu ilgaamžiškumu nei kilnojamasis turtas.

Būsto īsigijimas iš brēžinių ir kiti pirminės rinkos ypatumai

- Privalumai:
 - Įprasta, kad būstas projekto vystymo eigoje brangsta, tačiau...
 - Dalimi atveju galimi būsto suplanavimo pakeitimai ankstyvoje plėtros stadijoje, tačiau...
 - Būstą įsigyjant anksčiau egzistuoja didesnė jo pasiūla, tačiau...
- Trūkumai:
 - Įsigyjant būstą ankstyvoje stadijoje išsaldomos lėšos, nėra išsprendžiamas gyvenamosios vietos / turto pajamingumo klausimas, tačiau...
 - „Žvaigždutė“ – vizualizacijos yra tik informacinio pobūdžio, realus produktas gali skirtis, tačiau...

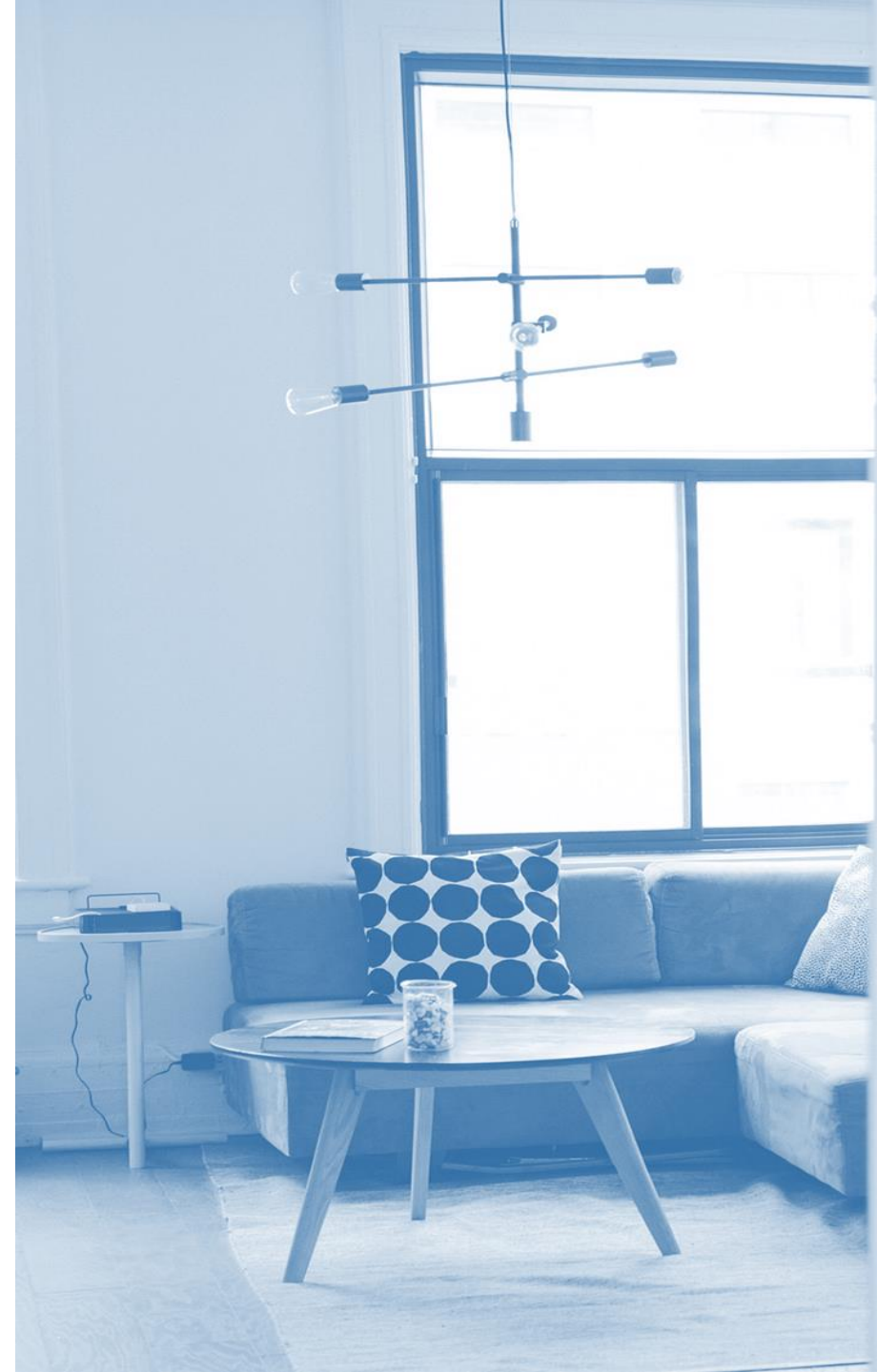
Sukurta

in real



Būsto suplanavimas

- Plotas – naudingas ir pagalbinis.
- Optimaliai suplanuoti butai yra formaliai brangesni, tačiau...
- Neoptimaliai suplanuoti butai gali būti puiki proga sutaupyti, tačiau...



Ar verta įsigyti būstą dabar?

- Kokiomis aplinkybėmis būstą įsigyti verta:
 - Esate užtikrinti dėl ne didesnio nei 5 proc. metinio būsto kainų sumažėjimo trumpuoju / vidutiniu laikotarpiu (1 – 3 metai).
 - Radote būstą, puikiai atitinkantį jūsų poreikius, kurio įsigijimas nesukelia jums finansinio stabilumo rizikos.
 - Esami būsto poreikiai ir jo įsigijimo galimybės yra tęstinės, išliks aktualūs bent keletą metų (3 – 5 metai).
- Kokiomis aplinkybėmis būsto įsigyti neverta:
 - Manote, kad kainos gali sumažėti daugiau nei 5 proc. kasmet trumpuoju / vidutiniu laikotarpiu.
 - Rinkoje nerandate jūsų poreikius atitinkančio būsto.
 - Esami būsto poreikiai ir jo įsigijimo galimybės nėra tęstinės, išliks aktualūs ne daugiau kaip porą metų.

Sukurta

in real



AČIŪ UŽ DĒMESI!

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

Sukurta
in real