

in real

Kuria Tvariai

BŪSTAS SAU BŪSTAS NUOMAI

Kas svarbu ir kodėl.

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas

2023 m. spalio 7 d., Būsto mugė

Būstas sau – pirkti ar nuomotis?

- Būstą įsigyti verta, jei:
 - Manote, kad būsto kainos kasmet nemažės daugiau nei skirtumas tarp būsto nuomos kainos ir paskolos palūkanų.
 - 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 metus).
- Jeigu sprendimo priėmimo metu su šiais teiginiais nesutinkate – būstą geriau nuomotis.

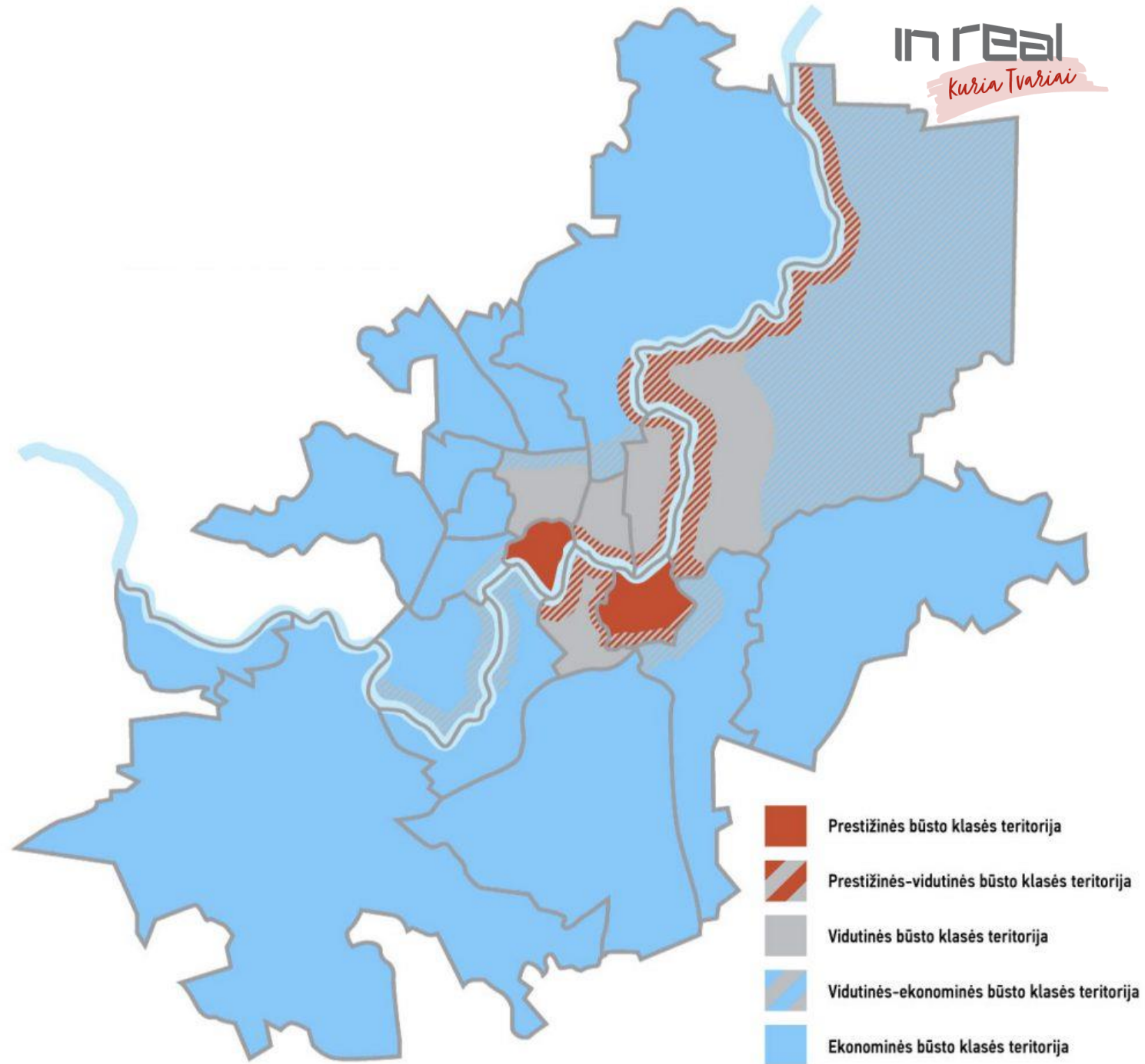
Pagrindiniai veiksniai

Sau perkamas būstas turi atliepti asmeninius, o nuomojamas būstas tipinius poreikius.

| Veiksniai | Svarba gyventojui | | Svarba savininkui |
|--------------|--------------------------------|---|---|
| | Nuomininkui | Savininkui | |
| Vieta | Patogumas | Patogumas | Likvidumas, finansinė graža, vertės prieaugis |
| Būsto amžius | Komunalinės sąnaudos | Komunalinės sąnaudos ir „negyvento“ būsto pojūtis | |
| Dydis | Atitikimas esamiems poreikiams | Atitikimas esamiems ir būsimiems poreikiams | |
| Paskirtis | | Finansavimas | |

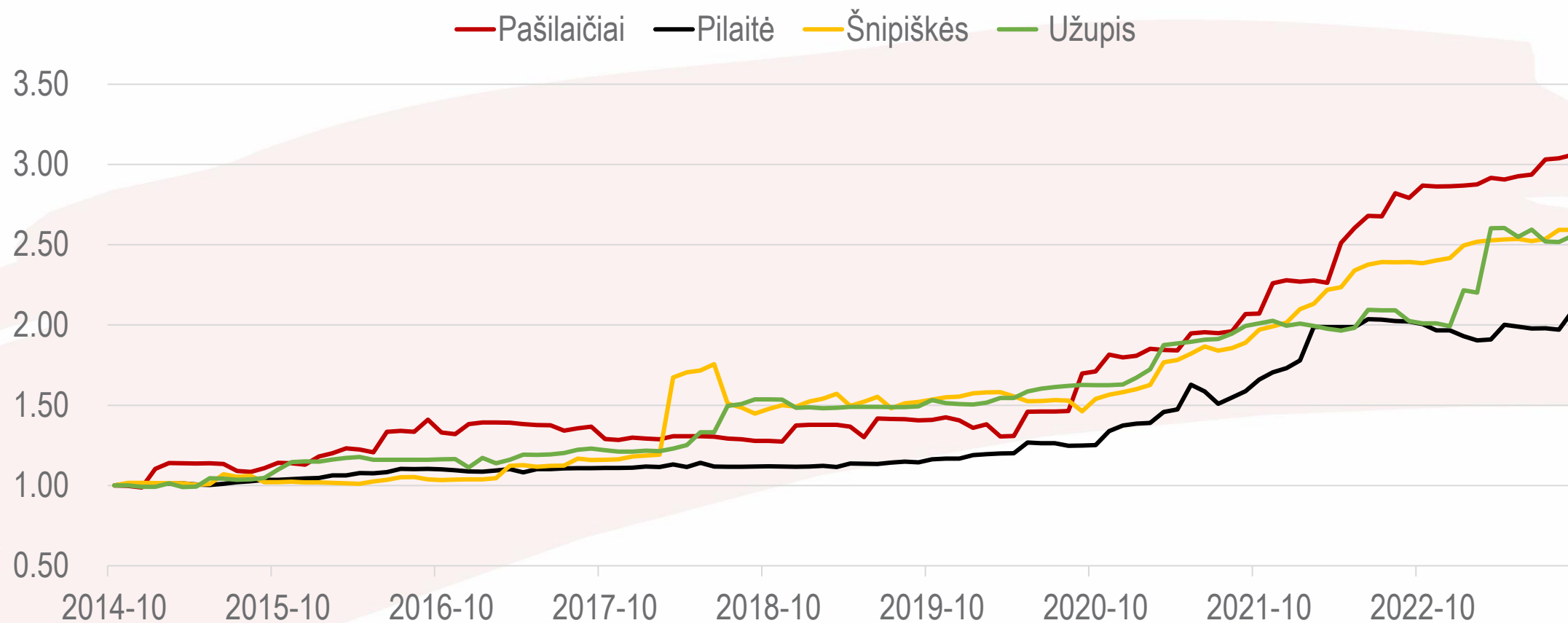
Vieta

- „Vieta, vieta ir dar kartą – vieta“
- Atsipirkimas ir patogumas
- Atstumai iki ...
- Nepakanka pasirinkti vien tik mikrorajono svarbi ir artimiausia aplinka
- Vietos potencialas ir jau žinomi pokyčiai



Kainų kitimo tendencijos skirtinguose mikrorajonuose

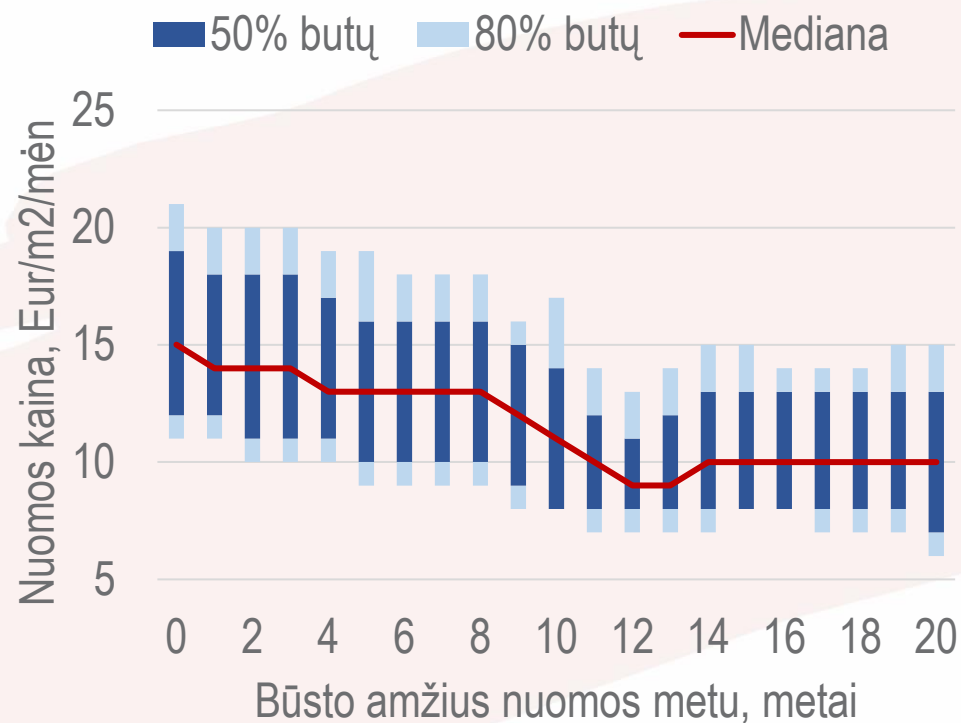
Būsto kainų pokyčiai nevyksta tolydžiai. Ekonominės klasės būstas yra daug labiau priklausomas nuo plėtros sąnaudų, tuo tarpu brangesnio būsto kainų pokyčiai yra labiau sietini su aplinkos pokyčiais.



Būsto amžiaus įtaka kainai

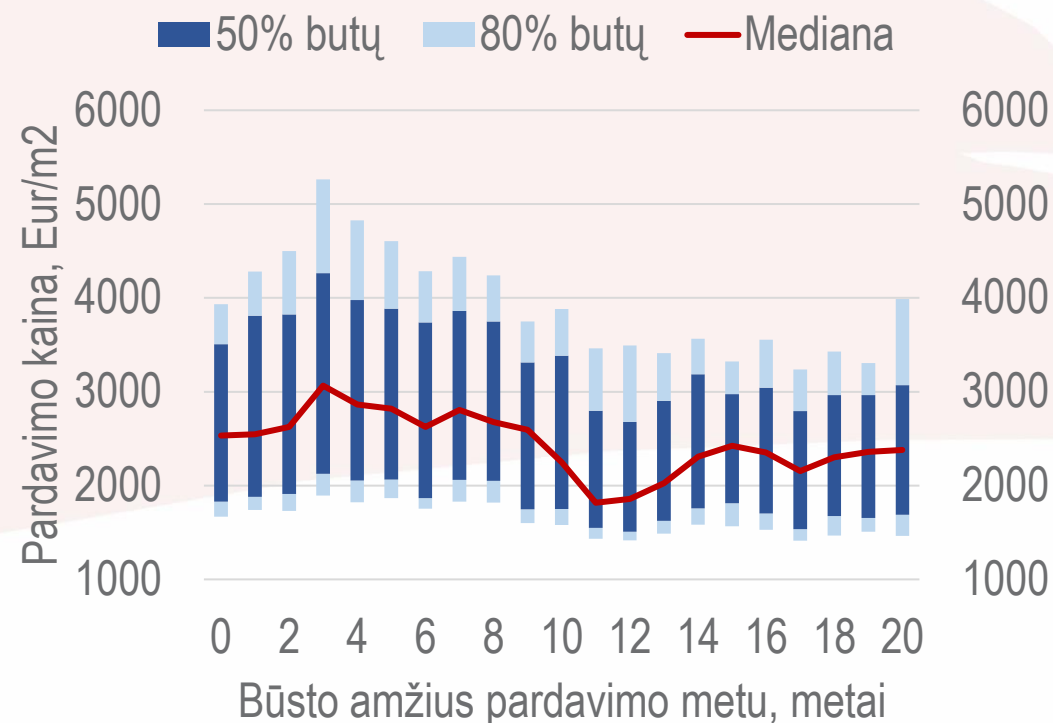
„Negyventas“ būstas dažnai laikomas privalumu, tačiau toks jis bus tik pirmajam gyventojui. Senesnių būstų kaina įprastai yra kiek mažesnė nei naujesnių, tai ypač pastebima nuomos segmente.

Būsto nuoma



Šaltinis: Inreal

Būsto pardavimas



Šaltinis: Inreal

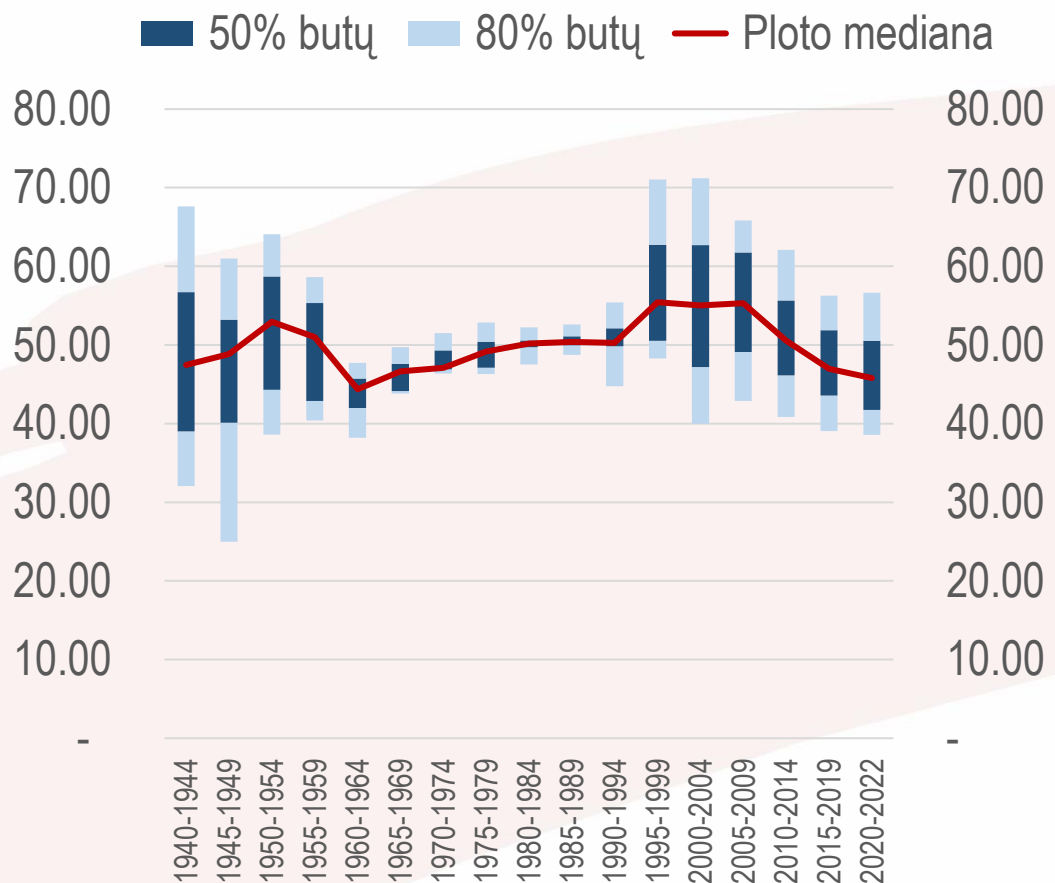
Miesto plėtros dinamika

Atgavus nepriklausomybę rajoninius užstatymus pakeitė individualių projektų vystymas – prasidėjo sąlyginai tolygi miesto plėtra, atnaujinanti mikrorajonus ir sukurianti platesnį būsto pasirinkimą.

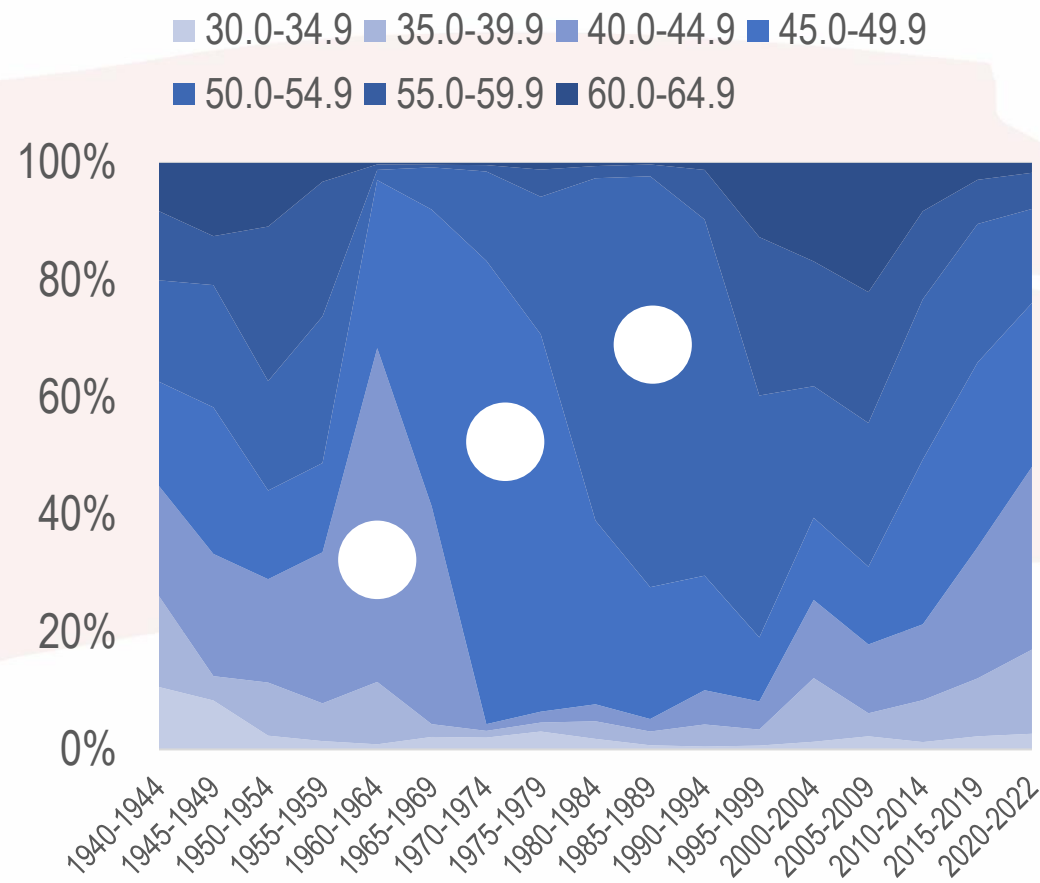
| | 1945-1949 | 1950-1954 | 1955-1959 | 1960-1964 | 1965-1969 | 1970-1974 | 1975-1979 | 1980-1984 | 1985-1989 | 1990-1994 | 1995-1999 | 2000-2004 | 2005-2009 | 2010-2014 | 2015-2019 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| Antakalnis | 22% | 7% | 12% | 28% | 8% | 4% | 2% | 3% | | | 5% | 10% | 3% | 8% | 7% |
| Fabijoniškės | | | | | | | | | 28% | 32% | | 15% | 4% | 4% | 4% |
| Justiniškės | | | | | | | | 35% | 21% | | | | | | |
| Karoliniškės | | | | | | 15% | 3% | | | | | | 2% | | |
| Lazdynai | | | | | 13% | 37% | | 5% | | | 2% | 5% | 8% | 6% | 5% |
| Naujamiestis | 41% | 21% | 31% | 18% | 3% | 3% | | | 3% | 2% | 3% | 3% | 4% | 10% | 8% |
| Naujininkai | 9% | 9% | 8% | 4% | 4% | 3% | 4% | | | | 4% | | | 2% | |
| Naujoji Vilnia | 3% | 13% | 3% | 5% | 4% | | 3% | | 3% | | 5% | | | | 3% |
| Pašilaičiai | | | | | | | | | 30% | 5% | 8% | 14% | 19% | 12% | 11% |
| Pilaitė | | | | | | | | | | 33% | 22% | 4% | 10% | 17% | 14% |
| Rasos | 9% | | | | | | 3% | | | | | | | | 2% |
| Senamiesčio sen. | | 4% | 7% | 3% | | | | | | | | 2% | 3% | 3% | 5% |
| Šeškinės sen. | | | | | | | 10% | 41% | | | | | | | |
| Šnipiškių sen. | 6% | 2% | 8% | | 9% | | | | | | 3% | 4% | | 2% | 6% |
| Verkių sen. | 3% | | | | | | 10% | 3% | | 6% | 20% | 14% | 14% | 18% | 7% |
| Vilkipėdės sen. | | 8% | 6% | 23% | 3% | | 2% | | | | 4% | | 2% | | |
| Viršuliškių sen. | | | | | | | 26% | | | | | | 2% | 4% | |
| Žirmūnų sen. | | 9% | 5% | 11% | 50% | 3% | 18% | | | | 3% | 15% | 14% | 5% | 4% |
| Žvėryno sen. | | 9% | 7% | 2% | 2% | | | | | | 2% | 4% | | 3% | 5% |

2 k. butų ploto dinamika

Vidutinis būsto plotas mažėja (ypač ryški tendencija nuo nepriklausomybės atgavimo), tačiau plotų įvairovė didėja, pirkėjų pasirinkimą riboja finansinės galimybės.



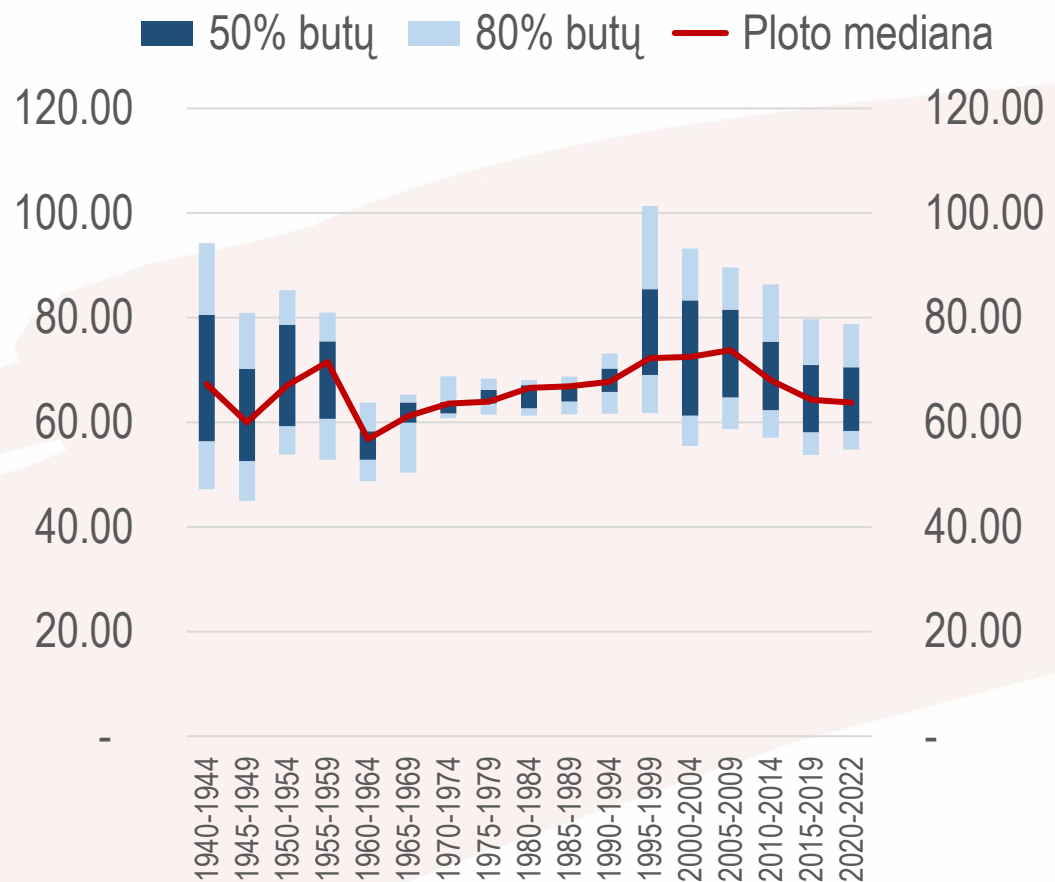
Šaltinis: VĮ Registrų centras



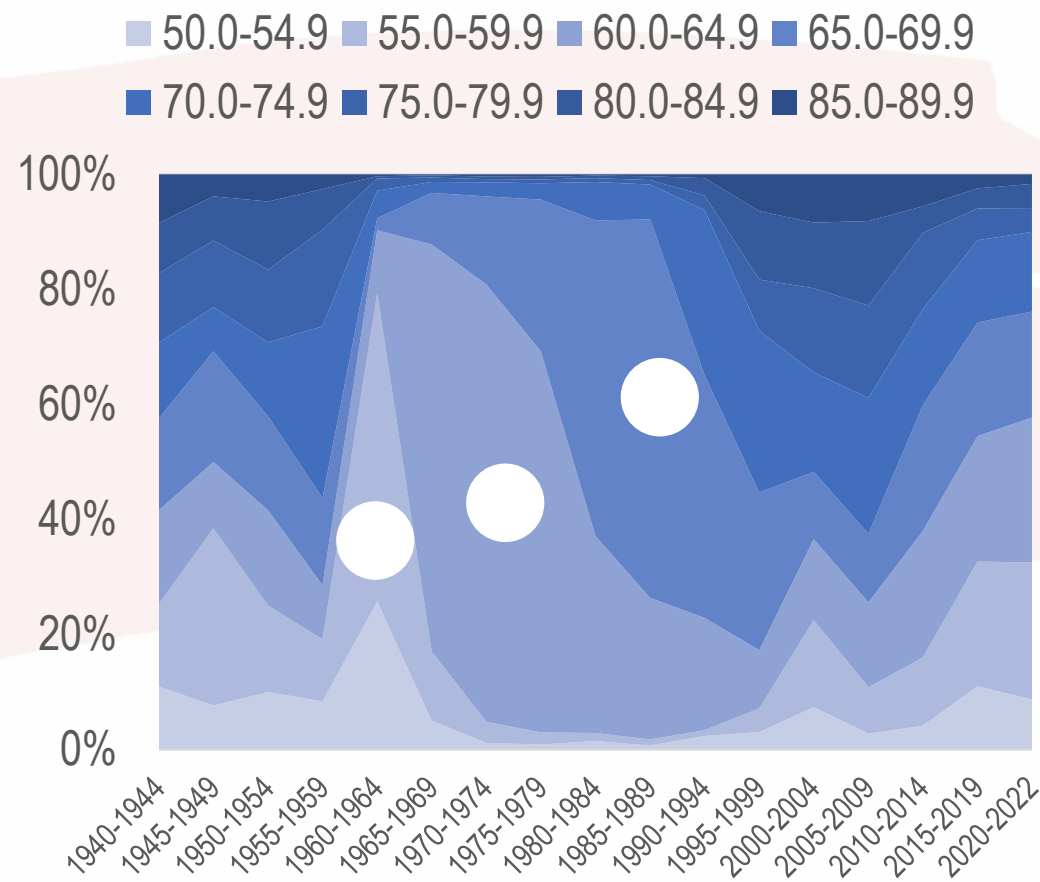
Šaltinis: VĮ Registrų centras

3 k. butų ploto dinamika

Didesnė to paties kambarių skaičiaus butų ploto įvairovė suteikia galimybę užtikrinti gyventojų poreikius esant skirtingai jų perkamajai galiai.



Šaltinis: VĮ Registrų centras

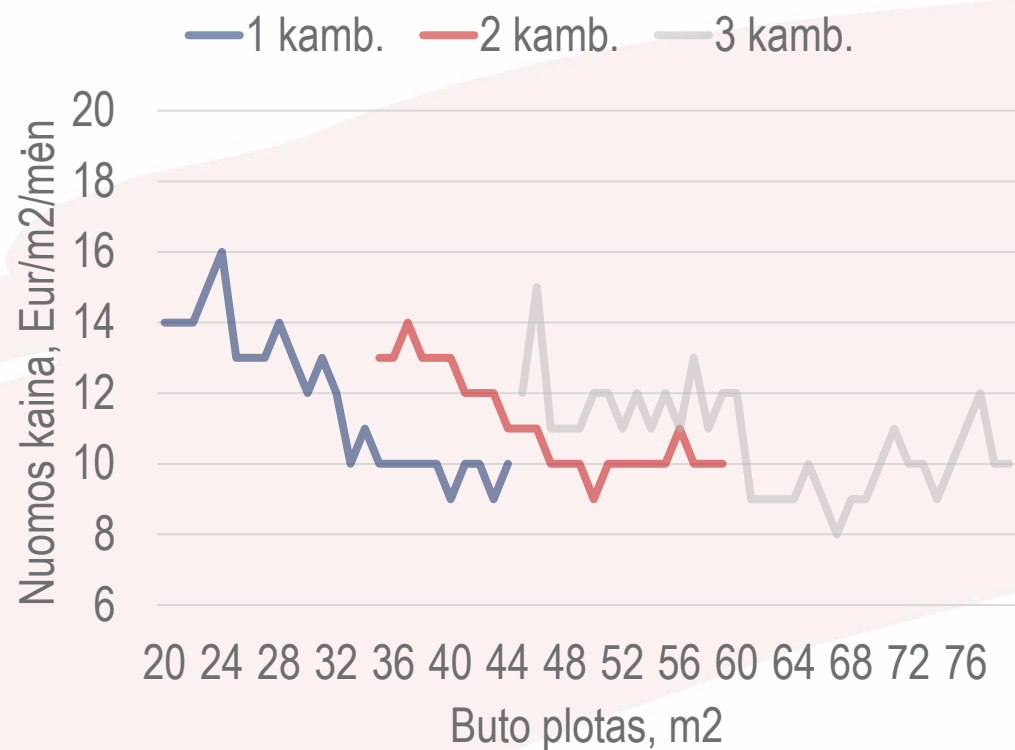


Šaltinis: VĮ Registrų centras

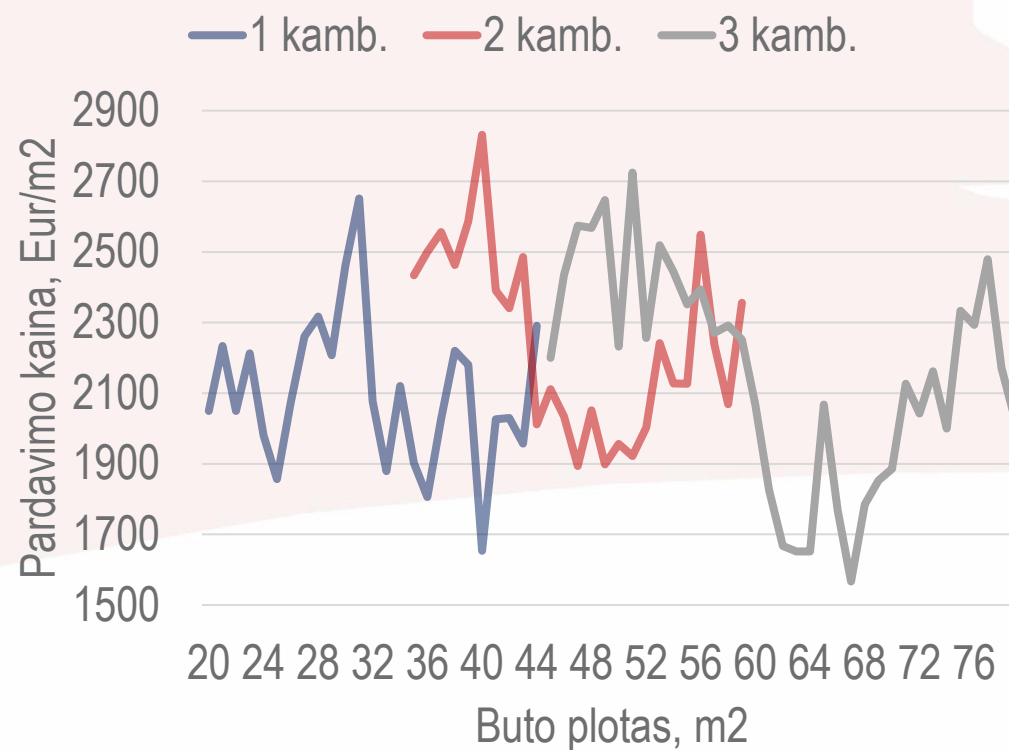
Buto ploto ir kainos santykis

Nuomininkai nuomojasi kambarių skaičių, o nuomos kainos įprastai būna „apvalios“, kas lemia sparčiau mažėjančią kv.m nuomos kainą lyginant su turto pardavimu.

Nuomos kainos priklausomybė nuo ploto



Pardavimo kainos priklausomybė nuo ploto



Būsto savybių ir gražos santykis

Didesnę nuomos gražą užtikrina senesni mažesnio ploto būstai, esantys mažiau patraukliuose mikrorajonuose. Turto graža yra tiesiogiai susijusi su investicijų rizika.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 kambario butai | | | | | |
| <=1940 | 5.6% | 5.5% | 5.8% | 5.9% | 5.4% |
| <=1990 | 7.3% | 7.3% | 6.4% | 6.8% | 6.9% |
| <=2010 | 6.4% | 6.2% | 5.7% | 6.0% | 5.1% |
| >2010 | 6.6% | 6.4% | 6.2% | 6.1% | 5.5% |
| 2 kambarių butai | | | | | |
| <=1940 | 5.1% | 5.2% | 5.1% | 4.9% | 4.6% |
| <=1990 | 7.2% | 6.4% | 6.1% | 5.7% | 5.5% |
| <=2010 | 5.7% | 6.2% | 5.0% | 5.0% | 5.2% |
| >2010 | 6.5% | 6.7% | 5.6% | 5.4% | 4.9% |
| 3 kambarių butai | | | | | |
| <=1940 | 5.4% | 4.6% | 4.0% | 5.1% | 4.8% |
| <=1990 | 7.1% | 6.6% | 6.2% | 5.9% | 6.0% |
| <=2010 | 5.7% | 5.6% | 5.3% | 5.4% | 4.9% |
| >2010 | 7.2% | 6.7% | 6.2% | 5.8% | 5.3% |

Šaltinis: Inreal

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Antakalnis | 6.1% | 6.1% | 5.8% | 5.4% | 5.7% |
| Baltupiai | 6.8% | 6.1% | 5.5% | 5.6% | 4.9% |
| Fabijoniškės | 6.1% | 6.6% | 5.6% | 5.9% | 5.2% |
| Justiniškės | 6.7% | 6.1% | 5.7% | 5.6% | 6.0% |
| Karoliniškės | 6.7% | 5.8% | 6.7% | 6.3% | 6.1% |
| Lazdynai | 6.4% | 6.0% | 6.4% | 6.3% | 6.1% |
| Naujamiestis | 6.5% | 6.5% | 6.3% | 6.2% | 5.6% |
| Naujininkai | 7.9% | 7.5% | 6.6% | 7.1% | 7.3% |
| N. Vilnia | 8.7% | 8.0% | 6.8% | 8.1% | 8.3% |
| Pašilaičiai | 6.4% | 6.1% | 5.9% | 5.8% | 5.6% |
| Pilaitė | 5.6% | 5.3% | 5.6% | 5.5% | 5.0% |
| Senamiestis | 5.1% | 4.6% | 5.0% | 4.9% | 4.5% |
| Šeškinė | 6.6% | 6.0% | 5.8% | 6.3% | 5.6% |
| Užupis | 5.6% | 5.0% | 5.1% | 5.5% | 4.3% |
| Viršuliškės | 6.4% | 7.0% | 6.4% | 6.5% | 6.1% |
| Žirmūnai | 6.2% | 5.8% | 5.9% | 5.7% | 5.8% |
| Žvėrynas | 5.3% | 5.0% | 5.0% | 5.3% | 5.1% |

Šaltinis: Inreal

Būsto paskirtis

- Butas ir „butas“ – gyvenamosios (butų), viešbučių, poilsio, gamybos, administracinės paskirties patalpos
- Skirtumai:
 - Finansavimo galimybės
 - Turto apmokestinimas
- Panašumai:
 - Turto vieta
 - Techninės turto savybės
- Kas geriau:
 - Pagrindinės gyvenamosios paskirties privalumas – palankesnės paskolos sąlygos.
 - Paskirties skirtumai tame pačiame pastate gali būti reikšmingesni negu tarp skirtingų pastatų.
 - Turto nuomos atveju negyvenamoji paskirtis gali lemti mažesnes mokestines sąnaudas.

Ačiū už dėmesį!

Tomas Sovijus Kvainickas, INREAL grupės investicijų ir analizės vadovas