



Išsvajotas namas: pirkti(,) negalima(,) atidėti

Žmonės, kurie nusprendžia patys rūpintis savo namo statybomis, įsivaizduoja, kad pasistatys jį pigiau nei pirkdami iš plėtotojo. Tačiau šiais laikais bandydami tokiu būdu sutaupyti jie rizikuoja, kad bus atvirkščiai – namo kaina gerokai išaugs.



**Juozas
Lapienis**

„NewReal“ įmonių grupės vadovas, „Lapino namų“ kvartalų koncepcijos autorius

Bet atidėti svajonę gyventi nuosavame name „ramesniems laikams“ neverta – kas žino, kiek dar gali augti kainos. O perkant namą iš plėtotojo, riziką, kad jo kaina statybos metu gerokai išaugs, galima suvaldyti. Reikia tik tinkamai įvertinti kai kuriuos aspektus. Apie tai šį kartą ir pasikalbėkime.

Susiklostė savotiška tradicija – paskutinis vasaros mėnuo Lietuvos būsto rinkoje būna kiek ramesnis. Ne išimtis ir šie metai. Tačiau tas menkesnis pirkėjų aktyvumas labai sąlygiškas, nes bendras per aštuonis šių metų mėnesius sudarytų sandorių skaičius, kaip skelbia Registrų centras, trečdaliu didesnis nei pernai per tą patį laiką. Tiesa, kai kurie ekspertai labiau mėgsta šių metų rezultatus lyginti ne su pernykščiais, kai NT rinka trumpam buvo beveik sustojusi, bet su priešpandeminiais 2019 m. Palyginkime ir mes.

Skaičiai rodo, kad per aštuonis šių metų mėnesius NT pirkimo sandorių Lietuvoje sudaryta daugiau negu užpernai per tą patį laiką. Lygindami butų ir individualių gyvenamųjų namų segmentus akivaizdžiai matome, kad butų pernai įsigyta beveik 15 % mažiau nei užpernai, individualių namų ir 2019 m., ir 2020 m. po tiek pat, o šiemet sudarytų sandorių skaičius daugiau nei trečdaliu didesnis negu 2019 ir 2020 metais.

Tai dar vienas įrodymas, kad apribojimai, kuriuos patyrėme dėl pandemijos ir karantino, dar labiau išryškino gyvenimo nuosavame name privalumus, o tai sparčiai didina ir jų populiarumą. Tačiau šiais „neramiais laikais“ vien apsisprendimo, jog nori įsigyti ar pasistatyti nuosavą namą, nepakanka. Įvertinti reikia ne tik savo finansines galimybes, bet ir gerokai daugiau aspektų nei anksčiau.

PLANUOJAME TIK PUSMEČIUI

Jau pavasarį su nerimu stebėjome, kaip kyla įvairių statybinių medžiagų ir darbų kainos. Ir nors kai kurių medžiagų, pvz., medienos, kainos jau šiek tiek stabilizuojasi, langai, kiti sudėtingesni gaminiai, su statybų sektoriumi susijusios prekės brangsta toliau, gamybos ir pristatymo terminai dėl vis dar sutrūkinėjusių tiekimo grandinių yra padvigubėję, o kai kurie net patrigubėję.

Be to, toliau sparčiai kyla statybininkų darbo užmokestis. Prieš kelis mėnesius už kokį nors darbą meistras prašydavo, tarkim, 20–30 Eur/kv. m, o dabar jau paprašys 30–40 Eur/kv. m. Net jei medžiagų kainos stabilizuosis, statybos meistrų darbas ir kitų su NT sektoriumi susijusių paslaugų kainos kelerius artimiausius metus toliau augs – ir dėl paklausos, ir, kaip pastebi įvairių šalių ekonomikos

BUTŲ IR INDIVIDUALIŲ NAMŲ SANDORIŲ POKYČIAI

	2019 m. sausis–rugpjūtis	2020 m. sausis–rugpjūtis	2021 m. sausis–rugpjūtis	Pokytis % lyginant 2019 m. ir 2020 m.*	Pokytis % lyginant 2019 m. ir 2021 m.*	Pokytis % lyginant 2020 m. ir 2021 m.*
Iš viso NT sandorių	84 tūkst.	77,7 tūkst.	106,5 tūkst.	-7,5 %	26,8 %	37,1 %
Butai	23,4 tūkst.	20 tūkst.	26 tūkst.	-14,5 %	11,1 %	30 %
Individualūs namai	7,7 tūkst.	7,7 tūkst.	10,5 tūkst.	0%	36,4 %	36,4 %

*J. Lapienio skaičiavimas

Registrų centro duomenys

ekspertai, dėl beprecedenčio pinigų įliejimo į Lietuvos ir kitų šalių ekonomikas.

Dėl neprognozuojamų medžiagų ir darbo jėgos kainų neįmanoma numatyti, kokia situacija NT sektoriuje bus po pusmečio, juo labiau kad ženklų, jog padėtis netrukus stabilizuosis, kol kas nematyti. Todėl vieni NT plėtotojai naudojami išaugusia paklausa ir gerokai pakelia kainą, kiti pristabdo projektų pardavimą ankstyvoje jų plėtojimo stadijose.

Pavyzdžiui, mes seniau siekdavome, kad kuo daugiau namų būtų rezervuota ankstyvojoje stadijoje – norėjome parduoti iš brėžinių, o dabar vengiame pasirašyti tokias sutartis per anksti, nes, nepaisant patirties, partnerių, kurie tiekia medžiagas, patys nežinome, kiek išaugs namo savikaina. Parduodame tik tuos namus, kuriems medžiagas jau esame užsakę ar įsigiję ir tikimės baigti statyti per 3–4 mėnesius, nes tik tokiu atveju galime daugmaž tiksliai numatyti jų kainą.

BIUDŽETĄ SKAIČIUOKITE IŠ NAUJO

Jei prieš kelis mėnesius jau skaičiavote, kokios sumos jums prireiks pasistatyti namą pačiam, ir net įvertinote galimą statybinių medžiagų bei darbo jėgos pabrangimą, tikriausiai patyrėte, kad šiuo metu laisvesni tik tie meistrai, kurių ir jūs nenorėsite samdyti, o visi geresni specialistai turi darbo keliems mėnesiams į priekį, todėl teks laukti, kol jie baigs darbus kitame objekte ir ateis pas jus. Bet jų įkainiai tikriausiai jau bus pakilę. Kadangi darbai atliekami tam tikra seka – negali iškelti stogo ar pakloti grindų, kol nėra sienų, – belaukiant meistrų ar vėluojančių medžiagų suplanuotas darbų grafikas sugrius, statybos laikas ilgės, o namo kaina augs. Jei anksčiau skaičiavote, kad pasistatyti ir įsirengti namą pavyks per 6–9 mėnesius, tai dabar tikrai prireiks metų, o gal ir daugiau. Be to, valdyti projektą tokiomis sąlygomis gerokai sudėtingiau, todėl jei seniau savo namo statyboje būtų tekę „įsidarbinti“ 0,5 etato, dabar tikriausiai išeis jau beveik visas etatas.

Dėl visų šių priežasčių šiandieniniai jūsų

skaičiavimai, kiek kainuos medžiagos ir darbas, pavasariui atėjus jau neatitiks tikrovės. Todėl, jei jau ryžtės statyti namą pats ir planuojate darbus pradėti pavasarį, o baigti per metus pusantrų, įvertinkite, ar galėsite jam skirti papildomai maždaug 20–30 % ar net gerokai didesnę sumą, negu buvo jūsų suplanuotame biudžete.

SVAJONĖS ATSIKAITA NEVERTA

Ar tai reiškia, kad geriau atsisakyti svajonės įsikurti nuosavame name? Tikrai ne. Jei jau apsisprendėte, pirkite dabar, juo labiau kad nemažai Vakarų šalių ekspertų teigia, jog įpirkti būstą daugumai eilinių žmonių ateityje bus vis sunkiau. Tačiau patarčiau ne statyti, o pirkti jau pastatytą namą, nes jo galutinė kaina aiški.

Kitas variantas – pirkti statomą namą. Kaip jau minėjau žurnalo „Investuok“ liepos mėn. numeryje, labai atidžiai skaitykite sutartis ir rinkitės tą plėtotoją, kuris įsipareigos jį užbaigti per tam tikrą laiką už fiksuotą galutinę kainą, net jei ji šiek tiek didesnė negu kaina, kurią siūlo plėtotojas, kuris į sutartį įrašo sąlygą, kad susiklosčius tam tikroms aplinkybėms galutinė namo kaina bus perskaičiuojama. Tai ypač svarbu, jei perkate namą iš brėžinių. Nepagailėkite kelių šimtų eurų ir pasikonsultuokite su teisininku, derėkitės su plėtotuju ir pasiekite, kad į sutartį būtų įrašyta būtent fiksuota kaina. Kitaip jūs iki paskutinės akimirkos nežinosite, kokia bus galutinė statomo namo kaina, ir beveik galiu garantuoti, kad dabartinėmis aplinkybėmis ji keisis ne jūsų naudai.

Jūsų biudžetui bus saugiau, jei pirksite namą iš tokio fiksuotą kainą siūlančio plėtotujo, kuris gali jį įrengti. Jis iš karto užsakys reikiamas apdailos medžiagas dabartinėmis kainomis ir išvengs tolesnio jų brangimo bei tiekimo sutrikimų, o jūs nepatirsite papildomų rūpesčių, negaišite laiko ir įsikelsite į savo namą pusmečiu anksčiau, nei įsikeltumėte, jei pats rūpinumėtės jo įrengimu, ir jūsų biudžetas neišsipūs. ■

Kokia juvelyrė yra investicija?



Edvardas Sadovskis

Tarptautinio gemologijos instituto sertifikuotas deimantų žaliavos ekspertas, Dubajaus deimantų biržos narys

Dažnai girdime, kad žmonės kaip investicija renkasi auksą, nekilnojamąjį turtą, kriptovaliutas, tačiau per pastaruosius kelerius metus investavimas į briliantus ir juvelyrinius dirbinius su briliantais sparčiai išaugo.



Briliantai ir juvelyriniai dirbiniai su briliantais turi daug pranašumų, palyginti su kitomis investicijų sritimis, tačiau labai svarbu žinoti esminius dalykus, kurie kuria jų išliekamąją vertę. Labai svarbu, kad juvelyriniuose dirbiniuose būtų naudojami aukščiausios kokybės briliantai. Tai reiškia, kad brangakmenis turi pasižymėti tobulu briaunavimu, švarumu ir spalva. Juvelyrinio dirbinio investicinė vertė išauga, kai jam naudojami aukštos kokybės natūralūs VVS ar IF švarumo briliantai.

Vienas akivaizdžiausių deimantų ir juvelyrikos su briliantais pranašumų yra kompaktiškumas, jie paprastai transportuojami ir neužima daug vietos. Be to, deimantiniai papuošalai yra investicija, kurią galima ne tik laikyti, bet ir dėvėti. Kadangi deimantas yra kiečiausias natūralus mineralas, jis turi didelę išliekamąją vertę ir tarnauja amžinai. Deimantiniai papuošalai, skirtingai nuo kitų fizinių prekių, laikui bėgant linkę brangti, ypač vyraujant nestabiliai ekonominei situacijai.

Gera investicija laikomi tokie juvelyriniai dirbiniai, kurie yra unikalūs ir išskirtiniai, rankų darbo kūriniai, pagaminti geriausių ir aukščiausias kvalifikacijas turinčių meistrų, kurie juvelyrinius dirbinius paverčia išskirtiniais meno kūriniais. Plačiam rinkai gaminama dirbiniai, kurių atitikmenį galima rasti bet kurioje parduotuvėje, nėra laikomi investicija. Briliantai ir autentiškumu išsiskiriantys juvelyriniai dirbiniai su aukštos kokybės briliantais ne tik papildo investicinį portfelį, bet ir kuria emocinę vertę. ■

Užduokite klausimus adresu edvardas@dmcc.diamonds ir šioje skiltyje rasite profesionalų atsakymą.

