

Renkatės būstą? Rinkitės ne trūkumus, o privalumus

Mėnesių mėnesiais besitęsiantis karantinas daugelį paskatino iš naujo apsvaistinti, kokiame būste norėtų gyventi. Ir ne vienam kyla dilema: įsigyti butą, kotedžą ar namą? Apsispręsti bus lengviau, jei tinkamai įvertinsite kiekvieno iš jų privalumus ir trūkumus.



Juozas Lapienis

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



Iš namų dirbame, namie mokosi mūsų vaikai, namie sportuojame ir pramogaujame. Viso to mums teko išmokti, kai būstas staiga tapo vieta, kurioje praleidžiame didžiąją dalį laiko. Bet vieniems prisitaikyti prie pasikeitusių aplinkybių buvo tikras iššūkis, o kitiems sekėsi gana neblogai. Ir jokios paslapties čia nėra – tiesiog šeimos, auginančios vieną ar du vaikus, ir gyvenančios 50–70 kv. m bute, daug sunkiau jame rasti vietos papildomam darbo stalui pastatyti negu tokiai pačiai šeimai, gyvenančiai maždaug 100–150 kv. m individualiame name, kuriame yra vietos ne tik darbo ir mokymosi zonai, bet ir treniruokliui. O svarbiausia – kitaip negu daugiabučio laiptinėje ar išėjus pasivaikščioti pėsčiųjų taku, nuosavą namą supančiame dideliame kieme net per patį griežčiausią karantiną galėjote vaikščioti be kaukės.

MOKOMĖS GYVENTI KAIP VAKARŲ EUROPOJE

Jei pamenate, gyvenamųjų namų paklausa didėjo dar iki pandemijos: turtėjant visuomenei augo ir kokybiško būsto poreikis, nes žmonės vis daugiau lėšų galėjo skirti būstui, suteikiančiam geresnę gyvenimo kokybę. Įtakos tam turėjo ir gana daug, palyginti su atlyginimu, atpigę privataus transporto kaštai – per keliolika pastarųjų metų dėl augančio darbo užmokesčio ir vis ekonomiškėsių transporto priemonėse diegiamų technologijų jie sumažėjo kelis kartus.

Pridėkime sparčiai plėtojamą kelių infras-

truktūrą – naujus aplinkkelius, kuriais automobiliu miesto centrą iš priemiesčio galima pasiekti per keliolika minučių, – ir pamatysime, kad mes jau turime visas galimybes europėti, tai yra gyventi taip, kaip gyvena žmonės Vakarų Europoje, kur didmiesčius supa priemiesčiai ir nedideli miesteliai, kuriuose pastatytuose nuosavuose namuose gyventi daug patogiau.

Tokio gyvenimo privalumus ypač išryškino dėl pandemijos ir karantino staiga pasikeitęs mūsų gyvenimas, todėl bent jau mažesnę nestebina, kad vis daugiau naujų būstų besirenkančių žmonių pirmenybę teikia namui. Pavyzdžių ilgai ieškoti nereikia – antai per šį sausį–vasarį, Registrų centro duomenimis, Lietuvoje įregistruota 14 % mažiau butų pardavimų sandorių nei per pirmuosius du 2020 m. mėnesius, o individualių gyvenamųjų namų per tą patį laikotarpį šiomet parduota net 5 % daugiau nei pernai.

DAUGIAU KAIMYŲ – DAUGIAU PROBLEMŲ

Įprasta manyti, kad butą renkasi tie, kurie nori gyventi arčiau miesto centro, nes tada pėsčiomis gali nueiti į darbą, parduotuvę, sporto klubą, kavinę ar vaistinę, greta – sutvarkytos viešosios erdvės, o vaikai gali lankytis netoli esančius darželius ir mokyklas. Taip, bet su sąlyga, kad butą įsigysite ne atokiame kvartale miesto pakraštyje, o centrinėje jo dalyje ar arčiau centro esančiuose miegamuosiuose rajonuose, kuriuose senokai suskurta visa socialinė infrastruktūra. Jei gyvenate bute, jums nereiki-

kės rūpintis laiptinės apšvietimu ir jos valymu, stogo remontu, nereikės nukasti sniego nuo šaligatvio – visa tai ir daugybė kitų daugiabučio ir jo aplinkos priežiūros darbų yra namą administruojančios įmonės rūpestis.

Tačiau už šiuos privalumus teks „susimokėti“ – susitaikyti su tuo, kad neretai teks „dalyvauti“ kaimynų už sienos ar viršutiniam bute gyvenime: žinosite, kokias laidas jie žiūri, girdėsite sklindančią muziką, garsesni pokalbių ir šuns lojimą, o gal net žinosite, ką kaimynai verda pietums... O kiek kartų per karantiną negalėjote dirbti, nes į prastovą išleisti kaimynai sugalvojo „truputį pasiremontuoti butą“ ir garsas, kai sienose gręžiamos angos, aidėjo per visą laiptinę? Pridėkite nuolatines vietas automobiliui pasistatyti paieškas, ir štai jums visa puokštė buto minusų...

NAMO PRIVALUMAS – PRIVATUMAS IR ERDVĖ

Jokių triukšmingų bendrų su kaimynais sienų, erdvesnis būstas ir didelis savas kiemas – pagrindinės vertybės, kurios skatina rinktis namą. 7–8 arų sklype galite pasivaikščioti ar ramiai pavakaroti terasoje, galite žaisti badmintoną, golfą, pastatyti krepšinio stovą vaikams ar net įsirengti baseiną. Moderniuose namuose yra visi miestui būdingi patogumai, o kieme visuomet bus vietos automobiliui. Jei pasirinksite vietą, kur gerai išplėtotą kelių infrastruktūrą, 15–20 km nuo savo namų iki miesto centro įveiksime greičiau nei per 20 minučių, o apie papildomas spūstis piko metu ga-

lite pamiršti. Spūstys formuojasi ne priemiesčiuose, o pačiame mieste, todėl važiuodami į savo namus priemiestyje apie 80–90 % laiko sugaištate būtent mieste, ir pagaliau ištrūkę iš miegamųjų rajonų likusius kelis kilometrus iki namo priemiestyje dažniausiai įveiksime vos per kelias minutes. Nemanysite, kad patirsite sunkiai įveikiamų nepatogumų, jei turite mokyklinio amžiaus vaikų – juos į mokyklą pavėžės geltonieji autobusai, kurie iš esmės išsprendžia šią problemą. Be to, daugumą kvartalų galima pasiekti viešuoju transportu.

Gyvenimas nuosavame name taip pat turi trūkumų. Patirsite nemažai nepatogumų, jei įsikursite kvartale, kuris plėtojamas chaotiškai, kurio plėtotojas nepasirūpino inžinerinės komunikacijos bei infrastruktūra ir kt. Patirtis rodo, kad tokie kvartalai daug metų skendi tamsoje, o gyventojai klampoja per purvą. Be to, jei namus būsimieji gyventojai savo sklypuose statosi patys, o ne patiki tai padaryti kvartalo plėtotojui, kuris juos pastatys maždaug tuo pačiu metu, galite ilgam atsidurti kaimyno statybų aikštelėje – yra daugybė priežasčių, dėl kurių namo statybą jis gali atidėti, bet rezultatas bus tas pats: riogsantys griaučiai, krūvos statybinių medžiagų arba vešinės piktžolės. Ir tai gali trukti ne metus ar dvejus, bet 10 ir daugiau metų. Nors apie tai jau pasakojau, pakartosiu: nepatogumų išvengsite, jei įsigysite namą kvartale, kurio plėtotojai pasirūpina kelių asfaltavimu, šaligatviais, gatvių apšvietimu, o dar geriau – gali pasiūlyti rinktis vieną iš kelių skirtingų, bet bendro architektūrinio stiliaus namų kompleksiskai plėtojamame kvartale ir per palyginti trumpą laiką, beveik tuo pačiu metu pastatys ir jūsų, ir kaimynų namus. Būtent tokia yra „Lapino namų“ koncepcija, ir tokių kvartalų yra jau ne vienas, o kai kurie plėtotojai inicijuoja ir naujakurių bendruomenės, kuri bendrai rūpinsis kvartalo gerove, kūrimą.

NAMO VERTĖ AUGS

Atkreipkite dėmesį – buto ir namo vertė laikui bėgant kinta visiškai kitaip. Maždaug

JEI NORITE PATYS SUSKAIČIUOTI VISUS PLUSUS IR MINUSUS, PABANDYKITE SURAŠYTI JUOS Į ŠIĄ LENTELĘ

	Butas	Namas	Kotedžas
Plotas, atmetus koridorius ir laiptų aikšteles			
Vieta			
Privatumas			
Sklypas			
Infrastruktūra			
Priežiūra			
Kaina			
Jūsų kriterijai			

prieš 30 metų namas, pvz., Fabijoniškių ar Baltupių pakraštyje – atokiau nuo mikrorajono socialinės infrastruktūros – buvo namas kaime, o dabar – namas prestižinėje miesto vietoje. Jo vertė auga. O tuo pačiu metu beveik toje pačioje vietoje miegamajame rajone pastatytas butas daugiabutyje, kuris tada atrodė modernus, dabar – eilinis ekonominės klasės butas. Ir taip yra kone visuose miegamuosiuose rajonuose.

DVIEJŲ AUKŠTŲ KOTEDŽAS - NE AUKSO VIDURIUKAS

Kotedžais paprastai vadinami kelių aukštų dvibučiai ar keliabučiai – tarsi prilipinti vienas prie kito namai su nedidele 2–3 arų sklypo dalimi. Dažniausiai jie būna didesni už butus, jų planas lankstesnis, į jų kainą įtraukiamos automobilių stovėjimo vietos, jų gyventojai turi atskirus įėjimus, mažiau kaimynų, be to, yra nedidelė terasa bei pievelė.

Tačiau kotedžai, išskyrus prestižinius, dažniausiai statomi atokiau nuo miesto centro – pakraštyje ar užmiestyje, o jų įrengimas ir apdaila brangesni už buto. Žinoma, dalį administravimo ir remonto išlaidų galima dalintis su kaimynais – kaip ir daugiabutyje, bet prireikus taisyti stogą, inžinerinius įrenginius ar pan., tuo dažniausiai, kaip ir gyvenantiems nuosavame name, teks rūpintis patiems. Ir pievelė kelis kartus mažesnė už kiemą prie namo, tad jūsų erdvė glaudžiai ri-

bojasi su kaimyno sklypeliu – pakaks ištiesti ranką, ir galėsite su juo pasisveikinti.

Arti miesto centro esantys kotedžai, pvz., Žvėryne ar Naujamiestyje, kur pro langus matyti Gedimino pilis, yra patrauklūs objektai, tačiau nemanau, kad vidutiniam ribotą biudžetą turinčiam pirkėjui, besirenkančiam tarp buto ir namo, atokesnėje vietoje esantis kotedžas – geriausias pasirinkimas. Jis pigesnis už namą toje pačioje ar panašioje vietoje tik dėl to, kad perkate ne 7–8 arų, o tik 2–3 arų sklypelį, pastatas dviaukštis, tad bus daug teoriškai naudingo, bet praktiškai nepanauojamo ploto, o svarbiausia – jūsų ir kaimynų sienos bendros, todėl įsigyjate visus su jais susijusius „malonumus“, kaip ir daugiabutyje.

Visa tai, palyginti su namu, leis sutaupyti vos 10–20 % sumos, kitaip sakant, kredito įmoka bankui bus vos keliasdešimt eurų per mėnesį mažesnė. Ar verta dėl tiek aukoti gerokai aukštesnę gyvenimo kokybę? Spręskite patys, bet kai man sako, kad kotedžas – viduriukas tarp buto ir namo, turintis abiejų būstų plusų, aš atsakau, kad jis susirinko daugiau jų abiejų trūkumų nei privalumų.

Kadangi būstą paprastai perkame ne metams ar dvejams, o mokslininkų prognozės rodo, kad pasaulis ateityje bus kitoks, nei buvo iki pandemijos, ir daugelis toliau dirbsime nuotoliniu būdu, manau, kad pagrindinis kriterijus – rinktis tokį būstą, kuriame gyventi bus patogiau. ■





Miškokaina
www.miskokaina.eu

SUŽINOK MIŠKO KAINĄ

Tel. +370 687 89 328