

Kodėl didėja individualių namų patrauklumas?



**Juozas
Lapienis**

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

Paprastai vasarą būstų pirkėjų aktyvumas šiek tiek sumenksta. Bet tik ne šiemet. O pagal metinio augimo tempus individualių namų pirkėjai akivaizdžiai lenkia butų pirkėjus. Kas lemia, kad net augant kainoms labiau apsimoka rinktis ne butą, o namą?

Natūralu, kad šiemet būsto pirkimo-pardavimo sandorių sudaroma daugiau negu pernai, tačiau, nepaisant sparčiai augančių kainų, šie metai aktyvesni ir už 2019-uosius, kurie buvo vadinami rekordiniais, o gyvenamųjų namų sandorių daugėja sparčiau nei butų. Tai rodo Registrų centro (RC) rugpjūtį paskelbti 2021 m. septyni mėnesių rezultatai.

NAMŲ PERKAMA VIS DAUGIAU

RC duomenimis, per septynis šių metų mėnesius butų parduota 23 tūkst. – 35 % daugiau nei pernai per tą patį laiką, bet tik apie 14,5 % daugiau nei 2019 m. sausį–liepą, o šių metų liepa birželį lenkia tik 2 %. O individualių gyvenamųjų namų per šių metų sausį–liepą Lietuvoje nupirkta daugiau nei 9,1 tūkst. – 42 % daugiau nei 2020 m. (per 6,4 tūkst.) ir 40 % daugiau nei 2019 m. sausį–liepą (6,5 tūkst.). Vien per šių metų liepą įregistruota daugiau nei 1,6 tūkst. namų pirkimo-pardavimo sandorių – 20 % daugiau nei 2020 m. liepą ir 9 % daugiau nei per šių metų birželį. Žinoma, nemažai individualių namų pastatoma ir įsigyjama mažesniuose Lietuvos mies-

tuose, tačiau jų dalis sparčiai didėja ir sostinėje bei aplink Vilnių. Pavyzdžiui, 2019 m. liepą čia buvo nupirkti 138 namai, pernai liepą 174, o šiemet 215.

Kaina daugeliui buvo, yra ir bus vienas iš svarbiausių kriterijų. Arba tai, kokio dydžio būstą galima įsigyti už tam tikrą sumą, nes pasėdėję karantine ar toliau dirbdami iš namų vis daugiau žmonių ėmė dairytis didesnio ploto būsto. Be abejo, individualūs namai

pastaruju metu taip pat brangsta. Tačiau, tarkime, Švedijoje namai brangsta sparčiau nei butai, o pas mus pastaruosius 10 metų namų kainos kilo gerokai nuosaikiau už kaip ant mielių augusias ir tebeaugančias butų kainas. Pavyzdžiui, Statistikos departamento duomenimis, 2021 m. I ketv. naujos statybos butų kainos daugiabučiuose buvo 3,7 % didesnės nei 2020 m. IV ketv., o vienbučiai ir dvibučiai namai pabrango 2,9 %, nors medžiagų ir darbo jėgos kaina visiems vystytojams auga vienodai.

Būtent dėl to, kad individualių namų kainos visą laiką kilo gerokai nuosaikiau, skirtumas tarp namo kainos ir jo vertės, palyginti su butu, yra daug palankesnis pirkėjui. Kitaip saktant, žmogus, kuris įsigyja namą, gauna daug didesnės santykinės vertės turtą, negu gautų, jei už tokią pačią sumą įsigytų butą. Todėl vis daugiau žmonių apsisprendžia įsigyti didesnio ploto būstą atokiau nuo centro ar priemiestyje ir maždaug už buto kainą perka erdvų, funkcionaliai suplanuotą ir jų poreikius atitinkantį namą. Ar taip bus visada? Nedrįstu teigti, bet manau, kad didėjanti namų paklausa ilgainiui išaugins ir jų kainas. Bet kol kas pirkėjui namo kainos ir vertės santykis vis dar gerokai palankesnis negu buto. Ir tai – dar viena priežastis rinktis būtent namą.

NORIME GYVENTI ERDVAI

Namo patrauklumą labiausiai didina tai, kad jis suteikia aukštesnę gyvenimo kokybę. Taip, galbūt gyvensite keliais ar keliolika kilometrų toliau nuo centro, bet už 2–3 km. buto kainą įsigiję 100–150 kv. m racionaliai suplanuotą namą turėsite pakankamai erdvės ne tik miegamiesiems, svetainei, bet ir darbo zonai įsirengti. Be to, turėsite ir didelį kiemą, kurio neatstos balkonai ar nedidelis žemės sklypelis prie kotedžo. 8–9 arų sklype užteks vietos ne tik hamakui ar badmintoną pažaisti. Pagaliau galėsite įsigyti ir šunį, apie kurį svajojote gyvendami bute: viešose erdvėse paleisti šunį nuo pavardėlio ir leisti jam laisvai bėgioti ir žaisti draudžiama, o erdviame savo kieme jūs drąsiai galėsite tai padaryti ir žaisti su savo augintiniu, pavyzdžiui, eiti su juo gaudynių. O nusprendę pavakaroti su šeima kieme netrukdykite kaimynams, ir jie

ĮREGISTRUOTA GYVENAMŲJŲ NAMŲ PIRKIMO-PARDAVIMO SANDORIŲ VILNIAUS MIESTO IR RAJONO SAVIVALDYBĖSE

	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Sausis	90	147	186
Vasaris	100	129	195
Kovas	108	120	203
Balandis	104	111	204
Gegužė	125	120	218
Birželis	120	132	181
Liepa	138	174	215

Registrų centro duomenys

jums taip pat netrukdys. Tik, žinoma, reikėtų rinktis namą tokiame kvartale, kurio plėtotojai pasirūpino inžinerine infrastruktūra ir komunikacijomis. Atkreipkite dėmesį ir į gretimus sklypus. Jei nenorite metų metais gyventi kaimyno „statybų aikštelėje“, rinkitės kvartalus, kur maždaug vienu metu plėtotojas stato bendro architektūrinio stiliaus namus, iš kurių tereikės išsirinkti jums labiausiai tinkantį.

Ir dar. Gyvendamas bute, gali įsigyti vasarnamį arba sodybą, bet tada penktadienį po darbo skubėsi namo, pakuosies daiktus ir važiuosi į ją. Kol nuvažiuavę įsikursite, žiūrėk, vakaras jau pavirs į naktį. O sekmadienį greičiausiai nuo pat ryto jausite įtampą, nes netrukus vėl teks pakuotis daiktus ir grįžti namo. Vėl mažiausiai pusę sekmadienio prarasite, o jei tai populiaru kryptis, dar ir spūstyse pastovėsite. Jei sodybą nuomositės, greičiausiai išsikraustyti teks iki vidurdienio, todėl net sekmadienio pusryčiai bus greiti, o sugadinta visa diena. O jei gyvenate name, tiesiog grįžti penktadienį po darbo namo, išėini į terasą ir jau pavakary prasideda savaitgalis, kuris truks iki vėlyvo sekmadienio vakaro. Nei tau kur nors važiuoti, nei nervintis, ar ko nors nepamiršai...

STATYTI PATIEMS NEAPSIMOKA

Jau esu minėjęs, kad posakio, jog kiekvienas lietuvis privalo pasistatyti namą, nereikia suprasti pažodžiui. Anksčiau gal ir būtų pavykę sutaupyti kelis tūkstančius, bet ne dabar, kai vis dar sutrikusios tiekimo grandinės, sta-



tybinių medžiagų kainos neprognozuojamos, statybininkų darbo užmokestis kyla, o jie užversti darbais ir, kol jūs lauksite kokių nors medžiagų, jie išeis į kitą objektą. Kokią įtaką tai gali turėti jūsų biudžetui, išsamiai aptarėme žurnalo „Investuok“ liepos mėnesio numeryje, todėl šį kartą tepridursiu: anksčiau savo namo statyboje būtų tekę „įsidarbinti“ 0,5 etato, o dabar teks dirbti visu etatu. Ar galite skirti tiek laiko? Tikrai ne!

Nepatarčiau ir atidėti svajonės įsigy-

ti namą, juo labiau kad Vakarų šalių ekspertai vis garsiau kalba, jog ateityje įpirkti būstą ar pasistatyti namą daugumai žmonių bus tik sunkiau. Kita vertus, net jei jums tai nebus problema, sklypai individualių namų statybai dažniausiai būna naujai formuojamuose sklypų kvartaluose, o tai reiškia, kad didėja ir tikimybė, jog erzinančios ir daugybę nepatogumų jums keliančios statybos kaimyniniuose sklypuose tikriausiai užtruks 5, 10 ar daugiau metų. ■

INDIVIDUALIŲ SEIFŲ NUOMA

Moderni aukščiausio saugumo lygio
saugykla

7 dydžių seifų pasirinkimas

Profesionalus asistentas

Vilniaus centras

Patogus privažiavimas ir nemokamas
automobilio parkavimas

Geriausios kainos garantija

Visiškas konfidencialumas

UAB Florinus
Šeimyniškių g. 24 Vilnius

florinus@florinus.lt
+370 616 88225

