

# Įsigijęs nuosavą būstą visada laimėsi



**Juozas  
Lapienis**

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

NT rinkos analitikai paprastai sako, kad nepaisant aplinkybių geriausias laikas įsigyti būstą sau yra dabar. Kadangi individualų namą žmonės ir perka sau, savo šeimai, atrodytų, viskas tuo ir pasakyta. Žinoma, jei gali jį įpirkti – turi sukaupęs pradinį įnašą, gali gauti banko paskolą ir esi tikras, kad turėsi iš ko ją gražinti, bei turi iš ko rinktis.

**P**abrangusios statybinės medžiagos, brangstantys maisto produktai, įvairios paslaugos ir degalai (ir nežinia, kokios kainos bus po mėnesio ar dviejų, nes iki seniai matytų aukštumų pakilusi infliacija kol kas tebeauga) bei kaimynystėje vykstantis karas kiekvieną verčia iš naujo apsvaistinti daugybę dalykų. Tarp jų ir klausimas, ar vis dėlto ryžtis įsigyti savo būstą, apie kurį seniai svajojote, DABAR, ar geriau nerizikuoti ir palaukti? Visą įvertinti kiekvienam teks savarankiškai, o aš šį kartą nusprendžiau pasidalinti mintimis, kaip susiklosčiusi situacija gali paveikti būsto pasiūlą ir paklausą – vienintelius dalykus, kurie lemia galutinę būsto kainą, kurią mokate jūs.

## DISBALANSAS AUGINA NT KAINAS

Naujausi duomenys rodo, kad būstas Lietuvoje, nors ir nežymiai, toliau brangsta. Kitaip ir negali būti, kai paklausa viršija pasiūlą. O pastaroji, kaip visi žinome, yra gerokai sumažėjusi. Dėl pandemijos sutrūkinėjusias statybinių medžiagų tiekimo grandines ir dėl to išaugusias jų kainas bei kitus dalykus, dėl kurių plėtotojų tempai sulėtėjo, jau esame aptarę.

Tačiau plėtotojų, kurie dar nespėjo susidoroti su šiais iššūkiais, ketinimus pasiūlyti rinkai daugiau būstų pastaraisiais mėnesiais griauna vasarį Rusijos pradėtas karas Ukrainoje. Dėl geopolitinių priežasčių tenka ieškoti naujų medžiagų tiekėjų, o jų kainos dar labiau išaugo. Kiek? Niekas kol kas nežino. Ir kada

pavyks jų įsigyti – nežino. Todėl statybos laikas pailgės. Be to, nė vienas plėtotojas ar statybininkas šiandien negali prognozuoti, kiek jam kainuos pastatyti tiek individualų, tiek daugiabutį namą, tiek bet kurį kitą pastatą.

Bet plėtotojui, jei jis nori pasirašyti rezervacijos sutartis su potencialiais pirkėjais pradedamuose projektuose, reikia žinoti, kiek jam kainuos statyba, kad galėtų apskaičiuoti pardavimo kainą. Kadangi ji neprognozuojama, artimiausiu metu greičiausiai sumažės galimybės rezervuoti būstą „iš brėžinių“. Tai reiškia, kad dalis projektų bus pasiūlyti vėliau arba gali iš viso nepatekti į rinką, nes nebus pradėti statyti, o naujų būstų pasiūla bent kurį laiką dar labiau sumažės. Mes seniau taip pat parduodavome vos pradėtus statyti individualius namus. Bet dabar parduodame tik tuos individualius namus, kuriems jau turime medžiagų ir kuriuos tikimės baigti per vieną du mėnesius.

Kita vertus, paklausa niekur nedingsta. Esant itin didelei infliacijai ji dar labiau padidėja, nes nemažai žmonių perka būstus ne sau – jie investuoja į NT stengdamiesi apsaugoti nuo nuvertėjimo savo santaupas. Tačiau visiems kitiems būstas – vienas iš būtiniausių pirkinių. Kadangi Vilnius – augantis miestas, jaunų žmonių, norinčių įsigyti pirmąjį būstą, jame gausu. Be to, gyvename vis geriau, bet, palyginti su Vakarų Europa, mūsų būstai vis dar labai maži, todėl natūralu, kad nemažai žmonių, net turinčių savo būstą, nori persikelti į naujus, modernius, kokybiškesnes gy-

venimo sąlygas suteikiančius namus. Be to, per pandemiją supratome, kaip svarbu turėti pakankamai erdvės namuose, o dar geriau – turėti erdvę namą su nuosavu dideliu kiemu. Šis erdvės poreikis ir daug didesnis nei anksčiau, tarkim, prieš 15–20 metų, būsto įperkamumas dar labiau padidina potencialių naujų būstų, visų pirma individualių namų, pirkėjų skaičių. Taigi galime sakyti: kad ir kokia būtų pasiūla, paklausa užprogramuota toliau augti, kartu sukurdamą prielaidas kilti kainoms.

## BŪSTO VERTĖ LENKIA INFILIACIJĄ

Jei augs būsto kaina, augs ir pradinis įnašas, todėl akivaizdu, kad sumos, kurią jau sutauptėte ir kurios šiandien pakanka, po metų, o susiklosčius tokiai nepalankiai ir neprognozuojamai situacijai – gal ir anksčiau, neužteks. Be to, galutinė būsto kaina ir atitinkamai paskola, kurios prašysite iš banko, taip pat bus didesnės, nes NT kaina augs kartu su infliacija ir, kaip rodo istorija, ją smarkiai aplenks. Taigi per ilgesnį laikotarpį NT vertė, pirmiausia kokybiško ir energiška efektyvaus naujo individualaus namo, palyginti su įsigijimo kaina ir paskola, augs.

Per ilgesnį laiką būsto vertės prieaugis smarkiai viršija infliaciją ir apsaugo pinigus nuo nuvertėjimo – būtent todėl tie, kurie turi laisvų lėšų, ir investuoja į NT. Lygiai taip pat augs ir sau įsigyto būsto vertė. Pavyzdžiui, Statistikos departamento duomenys rodo, kad nuo 2000 m. vasario iki 2022 m. vasario pagal suderintą vartotojų kainų indeksą (SVKI) vartojimo prekių ir paslaugų kainos pakilo kiek daugiau nei 84 %, o „Ober-Haus“ butų kainų pokyčių skaičiuoklė (OHBI) rodo, kad jų kaina per tą patį laikotarpį pakilo 244 %. Taigi įsigijusieji būstą akivaizdžiai laimėjo. O modernus šiuolaikiškas individualus namas, suteikiantis geresnę gyvenimo kokybę, ilgalaikės vertės požiūriu dar atsparesnis įvairių krizių sukeltiems nuosmukiams.

Be abejo, svarstantys, ar imti paskolą šiuo metu ne per daug rizikinga, galvoja ir apie tai, kad pigių pinigų periodas galbūt artėja į pabaigą, o palūkanos bankui gali šiek tiek didėti. Bet kol palūkanos mažesnės nei infliacija, jei reikia pinigų bet kokiam būtinam pirkiniui, kuris brangsta, skolintis iš banko ir jį įsigyti – visada apsimoka. Pirkti NT su paskola, kai banko palūkanos yra apie 1,7–2 %, o keletus artimiausius metus tikriausiai nepakils aukščiau kaip 2,5–3 %, dar labiau apsimoka, nes NT kaina augs dar labiau nei kitų prekių ir paslaugų – kaip rodo SVKI ir OHBI paly-

ginimas, jos augimas per kiek daugiau nei 20 metų infliaciją aplenkė kelis kartus.

Štai pavyzdys, patvirtinantis, kad imti paskolą apsimoka. Tie, kurie įsigijo būstą prieš maždaug 20 metų, yra laimėtojai – paskolą būstui paprastai išmokame per 20–30 metų, todėl įmoka, kuri tuomet atrodė gana didelė, ilgainiui santykinai mažėja. Pavyzdžiui, vienas mano pažįstamas apie 2000-uosius įsigijo butą Fabijoniškėse. Kas mėnesį mokėti bankui apie 350 litų ar daugiau (su palūkanomis, kurios tada buvo apie 5 %), kai vidutinis atlyginimas iki mokesčių buvo apie 1000 litų, atrodė gana daug. Tačiau šiandien vidutinis atlyginimas iki mokesčių jau siekia 1500 eurų, o bankui jis moka apie 70 eurų.

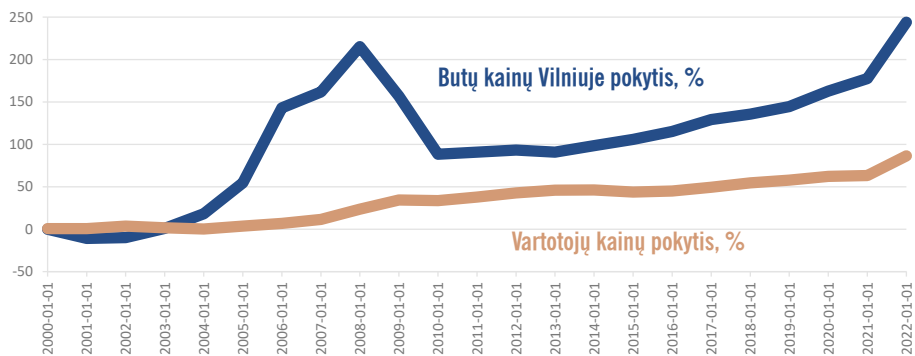
## NUOMOTIS NEAPSIMOKA

Ne paslaptis – augant būsto kainai kyla dar viena dilema: gal šiek tiek palaukti gyvenant nuomojamame būste? Bet kam mokėti svetimam nuompinigius, kurių niekas jums negrąžins, jeigu galima mokėti už savo būstą? Juo labiau kad po kurio laiko pirkdami tą patį būstą už jį mokėsite daugiau, o nuomos kaina taip pat auga, nes ją, kaip ir būsto kainą, veikia paklausos ir pasiūlos santykis. Jau akivaizdu, jog nuomos pasiūla Vilniuje susitraukė ir artimiausiu metu smarkiai nepadidės, nes sumenko investicijai tinkamų būstų pasiūla, bet gyventojų daugėja, todėl paklausa toliau sparčiai auga ir yra didelė tikimybė, kad nuomos kainos kils.

Ir atvirkščiai – istorija rodo, kad įmoka bankui už šiandien įsigytą būstą ir po metų, ir po penkerių, ir po dešimties turėtų būti gerokai mažesnė nei nuomos kaina. Nuomotis gali atrodyti patraukli artimiausiu laikotarpiu, ir tai tik tokiu atveju, jei nuomos kaina mažesnė už įmoką bankui. O jei įvertinsime 20–30 metų perspektyvą, akivaizdu, kad jei yra galimybė, daug labiau apsimoka įsigyti nuosavą būstą, nes jo galutinė kaina užfiksuojama įsigijimo metu ir neaugs dėl sumažėjusios pasiūlos ir padidėjusios paklausos, nes įmokų bankui padidėjimas susijęs tik su palūkanų dydžiu.

Mano minėto pažįstamo įmoka bankui prieš kiek daugiau nei 20 metų buvo dides-

## VARTOTOJŲ KAINŲ IR BUTŲ KAINŲ VILNIUJE POKYTIS, % (2000 M. VASARIS - 2022 M. VASARIS)



Šaltinis: Vartotojų kainos – Statistikos departamentas; butų kainos Vilniuje – „Oberhaus“.

nė nei to paties buto nuomos kaina, bet per kelerius metus nuomos kainą pasivijo ir pralenkė – dabar jo įmoka bankui yra kelis kartus mažesnė nei to paties buto nuomos kaina. Šiuo metu tą butą jis nuomoja už daugiau nei 400 eurų per mėnesį, arba maždaug 4 kartus brangiau nei 2000-aisiais. Beje, jis neseniai prisipažino, kad taip pat svarstė, pirkti būstą ar toliau nuomotis, bet nė karto nesigailėjo nusprendęs, kad geriau įsigyti ir mokėti nuomotojui, o bankui. Kiek pinigų per tą laiką jis būtų išleidęs nuomai, arba kiek pinigų per tam tikrą laiką atiduotumėte kitam jūs, jei mokėsite nuomotojui, o ne bankui už savo būstą? Skaičiuokite patys ir įsitikinsite, kad tie, kurie apsisprendė įsigyti savo būstą, o ne nuomotis, laimėjo, nes sutaupo tikrai nemenką sumą. Ir būtent dėl to, kad ilgalaikėje perspektyvoje nuomotis neapsimoka, žmonės labiau linkę įsigyti nuosavą būstą. Tačiau tai dar labiau didina paklausą, o ji savo ruožtu augina kainas, todėl labai tikėtina, kad po pusmečio ar metų už tą patį būstą teks mokėti daugiau.

## NAUJI BŪSTAI BUS PAKLAUSESNI

Vertindami pastaruosiu metu susiklosčiusią situaciją NT rinkos analitikai sako, kad prognozuoti, kiek pabrangs gyvenamasis NT,

šiuo metu negalima. Bet visi priduria, kad kainos kils. Ar gali būti, kad jie klysta? Abejaju. Prisiminkime: prasidėjus pandemijai buvo manančių, kad kainų lygis šiek tiek smuktels, o atsitiko priešingai, nes pasiūlos ir paklausos santykis yra vienintelis dalykas, lemiantis būsto kainos kitimo kryptį.

Tačiau yra vienas „bet“. Jei dujų, elektros, šildymo kainos augs taip, kaip dabar prognozuojama, tikėtina, kad konkurencijos neatlaikys senos statybos butai, kurių eksploatacijos kaštai jau ir dabar kandžiojasi. Jei išsipildys net ne pačios blogiausios ekonomistų prognozės, gali atsitikti taip, kad net nelabai seniai statyto 3 kambarių buto šildymas kainuos daugiau, nei įmokos bankui už naujos statybos namą ir jo šildymo kaštai kartu sudėjus. Kodėl? Dėl to, kad nauji individualūs gyvenamieji namai daug sandaresni ir energiška taupesni, nes juose įrengiami šilumos siurbliai. O jei įrengiama dar ir saulės elektrinė, išlaidos šildymui ir karštam vandeniui tampa minimalios. Ką tai reiškia? Ogi tai, kad senesnių būstų paklausa gali kristi, bet atitinkamai dar labiau išaugtų naujų būstų, taip pat ir individualių namų, paklausa. Įvertinus visa tai ir savo finansines galimybes bei karjeros perspektyvas ir reikėtų apsispręsti, ar pirkti būstą dabar. ■

